المفاهيم الإساسية
التأجير التمويلي

رقم الإيداع لدى دائرة المكتبة الوطنية
(2001/ 4/ 2014)

346.0434
الشافعي، محمد احمد
المفاهيم الأساسية التأجير التمويل الإيجار البيع التمويل/ محمد أحمد الشافعي.- عمان: دار امجد للنشر والتوزيع، 2014
( )ص.
ر.إ.: 2001/ 4/ 2014
الواصفات: / التأجير/ العقود / / البيع
يتحمل المؤلف كامل المسؤولية القانونية عن محتوى مصنفه ولا يعبر هذا المصنف عن رأي دائرة المكتبة الوطنية أو أي جهة حكومية أخرى

الطبعة الأولى 2015

دار امجد للنشر والتوزيع
عمان- الأردن- شارع الملك حسين مقابل مجمع الفحيص
جـوال: 0796914632 - 0799291702
هاتف: 4652272 فاكس 4653372
dar.almajd@hotmail.com

المفاهيم الإساسية

التأجير التمويلي

الدكتور

محمد أحمد الشافعي

امجد

دار امجد للنشر والتوزيع


4

الفصل الأول

التأجير التمويلي من منظور إسلامي

التعرف على صيغة التأجير التمويلى

بناء على نص القاعدة الفقهية التى تقول «الحكم على الشيىء فرع عن تصوره» سوف نتناول في هذا القسم من الورقة التعرف على صيغة التأجير التمويلى بشكل يمكن من ادراك حقيقتها وحتى يمكن بيان موقف الشريعة الإسلامية منها وذلك في الفقرات التالية:

1/1: خلفية تاريخية مقارنة.

2/1: المصطلحات والمفاهيم المتصلة بالتأجير التمويلى.

3/1: خصائص التأجير التمويلى وحقيقته.

خلفية تاريخية مقارنة:

تصنف صيغة التأجير التمويلى ضمن صيغ التمويل بالائتمان[1] والتى أصبحت من مظاهر الاقتصاد المعاصر، والتمويل بالأئتمان قد يرتبط بعمليات حقيقية كما في البيع بالأجل والايجار، وقد ينفصل عنها كما في القروض، وصيغة التأجير التمويلى من الصور التى يرتبط فيها التمويل بعمليات حقيقية هى الايجار والبيع معاً، ولذا فإنها تاريخياً تمثل إمتداداً وتطويراً لهذه الصور، ونبين ذلك في تحليل مبسط، بأن البيع بالأجل يتضمن ائتماناً يمنحه البائع للعميل في صورة تأجيل الثمن وسداده بعد مدة إما دفعة واحدة أو على أقساط

---

(1) التمويل هو نقل القدرة التمويلية من جهات الفائض إلى جهات العجز، وهو قد يكون بالمشاركة في ناتج الاستخدام أو يكون ديناً في ذمة جهات العجز ديناً تجارياً بتقديم سلعة أو عين، أو ديناً نقدياً بتقديم مبلغ من المال.

دورية بحسب قدرة العميل المالية، وبما أن أى عملية ائتمان تنطوى على مخاطر تتمثل جملة في احتمال عدم إمكانية البائع تحصيل الثمن المؤجل أو الباقى منه، ونظراً لأن ملكية السلعة تكون قد انتقلت للمشترى فإنه يصعب على البائع اللجوء إلى استرداد السلعة المباعة لاستيفاء حقه، وعلاجاً لذلك وجد في القانون ما يعرف «بالشرط الواقف أو المانع» والذى يعنى به الاشتراط في عقد البيع على عدم تصرف المشترى في السلعة حتى سداد كامل الثمن للبائع أو تعليق انتقال ملكية السلعة حتى تمام سداد الثمن وفي إجراء آخر قريب من ذلك أجازت بعض القوانين بقاء السلعة المباعة مملوكة للبائع حتى يسدد المشترى كامل الثمن فيما يعرف «بالبيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية».

ورغم اتساع نطاق العمل بهذا الأسلوب، إلا أنه لم يمكن من مواجهة مخاطر عدم السداد من ناحية فضلاً على منافاته لحقيقة البيع الذى يعرف بأنه نقل ملكية المبيع للمشترى والثمن للبائع، وبالتالى لم تأخذ به كثير من قوانين دول العالم.

هذا ولما كان الإيجار يمثل إحدى صيغ التمويل عن طريق تقديم المؤجر عيناً أو أصلاً للمستأجر لينتفع به مع بقاء ملكية العين للمؤجر حقيقة وقانوناً وشرعاً، لذلك جمع بين صيغة التأجير والبيع بأن يتم التعاقد على تأجير العين لمدة معينة بأجرة تزيد على أجرة المثل لتغطية ثمن السلع وفي نهاية المدة تنتقل ملكيتها للمستأجر، وظهر بذلك عقد التأجير البيعى والذى يتم بين بائع السلعة (وبصفته مؤجراً) وبين مشتريها (وبصفته مستأجراً)، ثم تطور الأمر بوجود طرف ثالث دخل العملية بصفته ممولاً يتولى شراء السلعة من البائع ويدفع ثمنها له بناء على طلب المستأجر، ويقوم هذا الممول بالتعاقد مع المستأجر بتأجير السلعة له وهو ما يعرف بالتأجير التمويلى الذى ظهر منذ الخمسينات من هذا القرن.

وانتشر التعامل بهذه الصيغة على نطاق واسع عالمياً خاصة بالنسبة لمجالات الطائرات والحاسبات الإلكترونية والآلات والمعدات والمبانى وغيرها، ثم بدأ التعامل بهذه الصيغة يتناقص في السنوات الأخيرة وظهر ما يسمى بالتأجير شبه التمويلى[1].

أما في مصر فرغم صدور قانون التأجير التمويلى رقم 95 لسنة 95 منذ ثلاث سنوات فإنه لم يلاحظ وجود عمليات تأجير تمويلى في السوق المصرية، وبالنسبة للبنوك الإسلامي فإن قليلاً منها يطبق هذه الصيغة ولكن بأسلوب آخر اسمه «التأجير المنتهى بالتمليك» وهو في حقيقته يختلف قليلاً عن التأجير التمويلى كما سيرد في الفقرة التالية.

المفاهيم المتعلقة بالتأجير التمويلى:

من الناحية القانونية والشرعية فإن هذه الصيغة مركبة من عدة عمليات (تأجير - بيع - تمويل) ومن أجل ذلك وجدت عدة مصطلحات عند تناولها ورغم أن كلا واحد منها له مفهوم مختلف وإجراءات تطبيقية والتزامات قانونية مختلفة، فإن كثيراً من الكتاب يخلطون بينها مما يتطلب معه الأمر توضيح هذه المصطلحات والمفاهيم لنتمكن من الوصول إلى حقيقة صيغة التأجير التمويلى من بينها، ونبدأ أولاً ببيان المفاهيم المبنية عليها، أو المفاهيم الأساسية.

---

(1) د. محمد السيد أبو العز "المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار" هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين 1996.
المستشار محمود فهمى د. منير سالم، د. عبد اللـه سالم - التأجير التمويلى - 1997 ص 137 - 140.

المفاهيم الأساسية: (الإيجار - البيع - التمويل)

- الايجار: وهو عقد: «تمليك منفعة مدة معلومة بعوض معلوم»[1].
- البيع: ومن تعريفه: «عقد معاوضة مالية تفيد ملك عين أو منفعة على التأبيد لا على وجه القربه»[2].

وبذلك يتضح أن الفرق بين البيع والإيجار، أن البيع يقع على العين ومنافعها تبعاً والإيجار يقتضى ملكية المنافع دون العين التى تظل ملكاً لصاحبها.

كما أن الإيجار يفيد ملكية المنفعة مدة معلومة، أما البيع فينتقل الملكية على وجه التأبيد أى ليس مؤقتاً.

- أما التمويل بمعناه العام فهو تدبير الأموال أو الموارد اللازمة للنشاط الاقتصادى سواء كان من الموارد الذاتية للشخص أو من غيره، والتمويل من الغير يسمى أئتماناً ويقوم على نقل القدرة التمويلية من فئات الفائض إلى الفئات التى تحتاجه لاستخدامه في النشاط، وكل من هذه العقود الثلاثة يمكن أن تتم منفصلة، كما يمكن أن تتم مجتمعة، وصيغة التأجير التمويلى تمثل صورة لإجتماع العقود الثلاثة معاً.

ونظراً لأن الشكل القانونى لهذه الصورة يركز على التأجير لذلك بدأ مسماها بلفظ التأجير غير أنه لاجتماع العقود الثلاثة فيها أوجد مسميات ومصطلحات أخرى كثيراً ما يتم الخلط بينها رغم أن لكل منها مفهوماً مغايراً للآخر وإجراءات مالية وقانونية مختلفة.

وسوف نحاول في الفقرة التالية تحرير هذه المصطلحات والمفاهيم.

([1]) المبسوط للسرخسى 74/15، الأم للشافعى: 350/3، المغنى لابن قدامة ومعه الشرح الكبير: 3/6

([2]) الموسوعة الفقهية - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بالكويت 6/9.

المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالتأجير:

وفي هذا المجال يمكن التفرقة بين نوعين رئيسين من التأجير هما:

التأجير التشغيلى: وهو عقد الإيجار العادى والمتعارف عليه، إذ لا يتضمن سوى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجرة يتفق عليها ولمدة معينة ونظراً لأن هذا النوع يطبق بشكل متسع وفي جميع المجالات ومنذ أزمان بعيدة لذلك فإن كثيراً من التعريفات التى ترد له تأتى على مفهوم المخالفة للأنواع الأخرى التى تتضمن (التأجير - التمويل - البيع).

ومن تعريفاته [1]، «التأجير التشغيلى هو ما يكون عادة لمدة تقل عن العمر الإنتاجى للعين المؤجرة ولا يتضمن حقاً للمستأجر بشراء العين عند نهاية العقد، كما أن المؤجر لا يلقى فيه عبء التأمين والصيانة والمسئوليات الأخرى المتعلقة بالعين المملوكة على المستأجر» وهناك قيد أخر يجب ذكره وهو أن أقساط الأجرة تكون لمقابلة الانتفاع بالعين فقط دون استرداد جزء من تكلفة العين المؤجرة.

التأجير المقترن بعقود أخرى (بيع - تمويل)

وتوجد تحته عدة أنواع ومصطلحات هى:

التأجير البيعى، وهو تأجير عين معينة لمدة من الزمن على أن تنتقل ملكية العين للمستأجر في نهاية مدة الإيجار وهذا النوع يماثل تماماً في طريقة احتساب القسط والإجراءات المالية والمحاسبية عقد البيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية مع اختلاف التسمية إلى تأجير بدلاً من بيع، وهو ما اكده المشرع المصري في المادة 430 من القانون المدنى المصرى الصادر عام 1948 حيث جاء ما نصه:

([1]) د. منذر قحف "سندات الإجارة والاعيان المؤجرة" المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة - 1995 - ص 15.

«إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشترى موقوفاً على استيفاء الثمن كله، ولو تم تسليم المبيع. فإذا ما وفيت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشترى يعتبر مستنداً إلى وقت البيع، ويسرى ذلك ولو سمى المتعاقدان البيع إيجاراً.

ويطلق شراح القانون على هذا النوع «الإيجار الساتر للبيع لذا فإنهم يرون أنه رغم تسميته بالتأجير فإن حقيقته بيعاً محضاً»[1].

ويلاحظ أن من أهم خصائص هذا العقد أنه يراعى في تحديد أقساط الإيجار استرداد المؤجر تكلفة العين المؤجرة إضافة إلى هامش ربح وعائد أو فائدة على الرصيد المتبقى بعد سداد كل قسط، وبالتالى فقسط الإيجار هنا يزيد عن قسط الإيجار التشغيلى لنفس العين المستأجرة، هذا مع مراعاة أن هذا العقد يطلق عليه من وجهة نظر المستأجر «بالتأجير الشرائى، أو الشراء التأجيرى» وهو عادة يتم بين منتج أو مالك السلعة والمستأجر دون وجود طرف ثالث ممول.

ويعرف التأجير البيعى، بأنه «عقد يتملك فيه المستأجر العين المؤجرة عند نهاية مدة الإجارة حكماً بنص العقد دون ثمن»[2] لأن المستأجر سدده ممثلاً في أقساط الإيجار التى دفعها خلال مدة عقد الإجارة مع ملاحظة أن تملك المستأجر للعين في نهاية المدة يتم بموجب عقد التأجير البيعى دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

الإيجار المنتهى بالتمليك، أو الإجارة مع الاقتناء، وهى اصطلاحات ظهرت مع دخول البنوك الإسلامية هذا المجال، ومحاولة العلماء ايجاد تخريج

([1]) د. عبد الرازق السنهورى "الوسيط في شرح القانون المدنى" دار الجامعات المصرية: 177/4 - 182.
([2]) د. منذر مقحف مرجع سابق ص 15..

شرعى للتأجير التمويلى رغم أن هذه الصورة (الايجار المنتهى بالتمليك) أقرب إلى التـأجير البيعى من التأجير التمويلى كما سيتضح بعد، حيث تقوم هذه الصـورة عـلى عقـد تـأجير العين مدة معينة ثم يقترن بها كشرط في العقد، أو في صورة عقد مستقل أو مواعدة ببيـع أو هبة العين في نهاية مدة الإيجار للمستأجر.

وبالجملة فإن الإيجار المنتهى بالتمليك يستهدف تمليك العين للمستأجر في نهاية مدة الإيجار أو خلالها تدريجياً سواء بثمن رمزى أو حقيقى أو هبة مجاناً[1] وبالتـالى فهـو يفترق بذلك عن الايجار التشغيلى، كما أن نقل الملكية يتم بعقد جديد، وهو ما يفترق به عن التأجير البيعى.

التأجير التمويلى: إن هذه الصيغة رغم أنهـا تـدخل ضـمن نـوع الإيجـار المقـترن بالبيع مثل الصورتين السابقتين، إلا أنها تزيد عنها في أنه في العادة يوجد فيها ثلاث أطراف فمنتج أو بائع للعين، ومستأجر يرغب في تأجيرها ولكن المنتج أو البائع يريـد الـثمن الآن وليس معه، وممول يشترى العين التى يرغبها المستأجر من منتجهـا ويؤجرهـا للمسـتأجر. وهنا نرى أن دور المؤجر هو دور تمويلى بالدرجة الأولى، وبالتالى نسب العقد إليه وسمى تأجيراً تمويلياً، ولذا فإن ما يتخـذ مـن إجـراءات وشروط أخـرى لتنفيـذ العقـد تركـز عـلى الجانب التمويلى، كما سنرى فيما بعد.

ويعرف بأن التأجير التمويلى[2]: بأنـه مـا يكـون لمـدة تشـمل كـل العمـر الانتفاعى - الإنتاجى - للعـين المـؤجرة ولا يعطـى المسـتأجر الحـق بفسـخه قبـل نهايته ولا بعذر، كما يتضـمن في العـادة حقـاً للمسـتأجر بشراء العـين المـؤجرة في نهاية العقد بسعر محدد في العقد نفسه، ويتضمن في العادة ثلاثة أطراف ممـول

---

(1) مجلد معـايير المحاسـبة والمراجعـة للمؤسسـات الماليـة الإسـلامية الصـادر عـن هيئـة المعـايير لهـا بالبحرين 1997 ص 311-319.

(2) د. منذر مقحف - مرجع سابق ص 15، د. منير سالم وآخرين مرجع سابق ص 11.

يشترى العين التى يرغبها المستأجر من منتجها، ومستأجر آمر بالشراء، وبائع وإن كان هذا التعريف قد ركز على خصائص التأجير التمويلى، فإنه يوجد تعريف آخر يركز على حقيقة هذه الصيغة وهو: «عقد إيجار تمويلى وهو عقد إيجار ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية موجود ما (العين المستأجرة) ومنافعها سواء انتقلت ملكية الموجود في النهاية أم لا»[1].

وهكذا يتضح أن التأجير التمويلى وإن كان من مجموعة عقود التأجير المقترن بالبيع والتمويل في مقابل عقد الإيجار التشغيلى، إلا أنه يختلف عن صور مجموعة هذه العقود، كما يتضح في الفقرة التالية.

خصائص وحقيقة التأجير التمويلى

خصائص التأجير التمويلى: إن هذه الخصائص تميز التأجير التمويلى بصورة رئيسية عن التأجير التشغيلى، كما أن بعضها يميزة عن التأجير البيعى والمنتهى بالتمليك، وهذه الخصائص يشار إليها غير مصنفة في القانون كما ترد مصنفة لدى شراح القانون ومعايير المحاسبة التى تنظم تحديد حقوق وواجبات كل طرف وفيما يلى أهم هذه الخصائص:

أن تنتقل ملكية العين المؤجرة في نهاية مدة الاجارة إلى المشترى إما الزاماً بنص عقد الايجار[2] وإما باعطاء المشترى حق الخيار بالشراء[3]، ويراعى في تحديد ثمن الشراء ما سبق أن أداه المستأجر من أقساط الأجرة عن المدة

---

(1) معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولى للمحاسبين المعيار رقم 17 بند 2.

(2) معايير المحاسبة الدولية - المعيار رقم 17 - ملحق المعيار بند (1)، التوصية رقم (13) الصادرة مجلس معايير المحاسبة الأمريكي FASB بند رقم (1).

(3) المراجع السابقة، المادة (5) من قانون التأجير التمويلى المصرى رقم (95) لسنة 1995، المستشار محمود فهمى وآخرين، مرجع سابق ص 11.

السابقة[1]، على أنه إذا لم يتم الشراء فإنه يعاد النظر في الأجرة برجوع المستأجر على المؤجر والمطالبة بفرق الأجرة على أساس أنه قسط الاجارة في التأجير التمويلى يكون أكبر من قسط الاجارة التشغيلية[2].

تغطى مدة العقد القسم الأعظم من العمر الإنتاجي أو الانتفاعى للعين المؤجرة[3]، وبعضهم حددها بما يعادل 75% فأكثر من هذا العمر[4] ويرتبط بذلك خاصية أخرى وهى أن لا يكون العقد قابلاً للإلغاء[5] حتى يضمن المؤجر استرداد قيمة العين المؤجرة، وأنه إذا فسخ العقد قبل إنتهاء مدة الاجارة بواسطة المستأجر كان عليه أن يدفع باقى الأقساط وعادة ما يتم التأمين ضد إلغاء العقد بما يكفل له الحصلو على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به [6].

أن تحدد قيمة أقساط الايجار خلال فترة التعاقد بما يغطى ويضمن للمستأجر استرداد رأسماله - الأموال المدفوعة للحصول على العين - وعائد

(1) المادة (5) من قانون التأجير التمويلى

(2) معيار الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك رقم (8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(3) معايير المحاسبة الدولية - المعيار رقم 17 - ملحق المعيار بند (3). د. منذر قحف مرجع سابق ص 15.

(4) التوصية رقم (13) بند (3).

(5) معايير المحاسبة الدولية - معيار (17) بند (5)، المستشار محمود فهمى وآخرين مرجع سابق ص 11.

(6) معيار المحاسبة الدولية معيار رقم (17). قانون التأجير التمويلى المصرى المادة (10).

على الأموال المستثمرة فيه يتمثل في هامش ربح وفوائد على الرصيد المتناقص المتبقى في ذمة المستأجر[1].

ويعبر هن هذه الخاصية بتعبير مالى: بأن تكون القيمة الحالية لأقساط الايجار عند بدء عقد الايجار أكبر من أو مساوية لقيمة الموجود المؤجر العادلة[2]، وبعض الجهات حددتها بـ 90% أو أكثر من القيمة السوقية[3].

نقل منافع ومخاطر ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر[4]، والمنافع معروفة وهى التشغيل أو الاستخدام المربح طوال مدة الايجار بدون توقف، وبالربح المتوقع من التحسن في القيمة المتبقية التى يشتريها المستأجر في نهاية المدة، أما المخاطر فتشمل إمكانيات الخسائر من طاقة غير مشغلة أو من التقادم التكنولوجى أو من تغيرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة، إضافة إلى ما يصيب العين المؤجرة من تلف أو خسائر تحتاج معه إلى صيانة وإصلاح حيث أن مصروفات الصيانة والتأمين تكون على عاتق المستأجر[5]، وأنه ملتزم في جميع الأحوال بسداد أقساط الأجرة حتى نهاية العقد دون نظر إلى أية ظروف.

وإذا كانت هذه الخصائص هى ما تميز عقد التأجير التمويلى عن عقد التأجير التشغيلى، وأنها توجد في عقود التأجير البيعى والمنتهى بالتمليك، فإنه يلاحظ أن التأجير التمويلى يفترق عن الأخيرة في أن ملكية العين تنتقل في

([1]) معايير المحاسبة الدولية - معيار رقم (17) بند (5)، المستشار محمود فهمى وآخرين - مرجع سابق ص 11.

([2]) هامش بند (5) من معيار المحاسبة الدولية رقم 17.

([3]) التوصية رقم (13) بند 4.

([4]) المعيار رقم (17) من معايير المحاسبة الدولية بند (3)، (14).

([5]) المادة (9) من قانون التأجير التمويلى المصرى.

التأجير البيعى بموجب العقد الأول وبعد سداد كامل الأقساط دون حاجة إلى تعاقد جديد، كما أن التأجير المنتهى بالتمليك وإن كان نقل الملكية فيها لابد فيه من عقد جديد بعد إنتهاء مدة الايجارة إلا أنه كوعد في عقد الايجار يجب الالتزام به وبحيث إذا لم تنتهى العملية بالتمليك يعاد النظر في أقساط الأجرة ويرد للمستأجر ما كان قد دفعة فيها على ذمة التمليك، أما التأجير التمويلى فقد ينص فيه على بيع الأصل للمستأجر في نهاية المدة، كما قد يترك ذلك كحق للمشترى ينفذه أو لا ينفذه، هذا فضلاً على أنه كما سبق القول عادة وغالباً ما يكون أطراف عقد التأجير التمويلى ثلاثة (بائع - ممول ومؤجر - مستأجر) كما جاء في المواد 1، 7، 8، 13، 22) من قانون التأجير التمويلى المصرى، والبند 21 في المعيار (17) من معايير المحاسبة الدولية.

وبذلك يتضح أن عقد الايجار التمويلى له خصائص مميزة عما يتشابه معه من عقود الايجار الأخرى، حيث أنه عقد يجمع بين (التأجير - التمويل - البيع) ورغم أن القانون وكثير من الكتاب يصنفغونه ضمن عقود الايجار، فهل هو في الحقيقة ايجاراً أم غير ذلك؟ هذا ما سنتعرف عليه في الفقرة التالية.

حقيقة التأجير التمويلى: وهذه الحقيقية نستجليها من طبيعة الالتزامات والحقوق المترتبة على العقد لكل طرف من الأطراف (المؤجر والمستأجر) كما يتضح مما يلى:

إن قيمة الأجرة وأقساط الاجارة تبعاً تحدد في عقد التأجير التمويلى كما سبق القول بحيث تغطى تكلفة الأصل وهامش ربح وعائد على الأموال المستثمرة فيه، بمعنى أنه لو كانت تكلفة الأصل 100000 وقيمته السوقية عند بدء الايجار 120000، وأن معدل الفائدة 11% سنوياً ومدة الايجار 3 سنوات وهى العمر الإنتاجي للأصل، فإن قسط الايجار يحدد كالآتى:

القيمة السوقية

= ـــ

القيمة الحالية لدفعة مقدمة لمدة ثلاث سنوات بفائدة 11% (تستخرج من جدول الفائدة المركبة)

$$= \frac{120000}{3,71252} = 44239$$

وبالتالى تكون جملة أقساط الايجار = 44239 × 3 = 132717

تكلفة الأصل ربح فائدة وتكون قيمة الايجار موزعة كالتالى = 100000 + 20000 + 12717 = 132717

وبالتالى فإن العملية عملية بيع وليست ايجاراً، لأنه في الايجار التشغيلى (العادى) لا ينظر إلى تكلفة الأصل وعائد استثماره.

إن كون العقد ينقل مخاطر العين المؤجرة إلى المستأجر، والمخاطر من تبعات الملكية ليدل على أن العملية بيع حيث أنه إذا كان تعريف التأجير التمويلى - كما سبق ذكره - أنه عقد ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية موجود ما ومنافعها إلى المستأجر[1]، فإن هذا هو حقيقة البيع الذى كما يقول الفقهاء بأنه ينقل غلة (منافع) وضمان (أى مخاطر) المبيع للمشترى[2].

مما يؤكد حقيقة العقد على أنها بيع وليس إيجاراً، أن المعالجة المحاسبية لهذه المعاملة تؤكد ذلك كما يظهر في معايير المحاسبة الدولية[3] التى تنص على أن يظهر الأصل المؤجر في الميزانية العمومية للمستأجر كأحد ممتلكاته مقابل إظهار باقى أقساط الايجار كالتزامات في جانب المطلوبات، أما المؤجر فلا يظهر العين

---

(1) المعيار المحاسبى الدولى رقم (17) بند 2.

(2) المغنى لابن قدامة 571/3، 573.

(3) المعيار رقم (17) بند رقم (6) ، وبند (14).

المؤجرة في جانب الأصول كأحد ممتلكاتـه، ولكنـه بمجـرد عقـد الايجـار يظهـر بـدلاً منهـا أقساط الايجار كدين على المستأجر، بل وأكثر من ذلك فإن المسـتأجر يحسـب الاسـتهلاك الدورى في دفاتره باعتبـار أن الأصـل مملـوك لـه، بالإضـافة إلى أن المـؤجر يعـالج أقسـاط الايجار باعتبار جزء منها ايـراداً أو دخـلاً يظهـره في قائمـة الـدخل وهـو الفوائـد وهـامش الربح، وجزءاً منهـا يخفـض بـه ديـون المسـتأجر في الميزانيـة، بيـنما في التـأجير العـادى أو التشغيلى يظهر كامل قسط الايجار كإيراد في قائمة الدخل.

رغم أن قانون التأجير التمويلى المصرى رقم 95 لسنة 1995 سمى العقد تأجيراً، إلا أنه يفهم من العديد من النصوص أنه عملية بيع لا تأجير ومن هذه النصوص ما يلى:

أ - المادة (5) وهى تتناول حق المستأجر في شراء المال المؤجر في نهاية المدة، أشـارت إلى أنه يراعى في تحديد ثمن الشراء مبالغ الأجرة التى أداها المستأجر، مـما يعنـى أن ما دفعه المستأجر من أجرة سابقة ليست مقابل الانتفاع بالعين وإنما جزءاً منها كـان لمقابلة ثمن العين المؤجرة.

ب - المادة (9) أشارت إلى التزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة وفي ذلك ملحظ للملكية لأن قوانين الايجار العادى تجعل هذه الصيانة على المالك.

جـ- المـادة (27) في تقريرهـا للاعفـاءات الضرائـب والرسـوم الجمركيـة نظـرت إلى المستأجر وليس إلى المؤجر فإذا كانت المعاملـة المقـررة قانونـاً إعفـاء المسـتأجر مـن هذه الضرائب، فإن المؤجر يعفي منها حتى ولو كانت المعاملة المقررة قانوناً له عدم الاعفاء، كـما أنـه في حالـة فسـخ العقـد أو إبطالـه أو إنتهـاء مدتـه دون أن يشـترى المستأجر العين فيسقط هذا الإعفاء وتستحق الضرائب والرسوم.

د - بما أن المؤجر وبصفته ممولاً يقوم بشراء العين من الغير، فإنه في تحديد قسط الأجرة يراعى كما سبق استرداد ثمن الشراء والعائد على المال المستثمر بما يعنى أن العملية بيع، وهذا ما يفهم من المادة (22) التى نصت على أنه إذا صدر حكم بانقاص ثمن البيع - أى الثمن باع المورد العين به للمؤجر الممول - لأى سبب من الأسباب تعين تخفيض أقساط الأجرة والثمن المتفق عليه في هذا العقد بذات النسبة التى خفض بها الثمن.

وهكذا نخلص إلى أن حقيقة التأجير التمويلى هو أنه عملية بيع وإن كان الشكل القانونى له أنه إيجار[1].

الجوانب الفقهية للتأجير التمويلى

إذا كنا توسعنا في عرض الجزء الأول من الورقة فإنما كان ذلك من أجل توفير المعلومات الكافية لمناقشة القضية من منظور إسلامي، أما في هذا الجزء من الورقة فإن الأمر سيقتصر على عرض الجوانب الفقهية للتأجير التمويلى عن طريق بيان القواعد والأحكام الفقهية المنظمة للمعاملات بشكل عام وتلك التى ينطوى عليها التأجير التمويلى بأسلوب مقارن حتى يمكن للسادة المشاركين ببيان مدى توافق التأجير التمويلى مع هذه القواعد والأحكام، كما سنتناول في عرض موجز لأهم الفتاوى والتوصيات التى صدرت سابقاً بخصوص هذه الصيغة، وسوف يكون تناولنا للمعلومات في هذا الجزء بصورة حيادية دون أن نتطرق إلى ترجيح بعض الآراء على البعض الآخر فذلك متروك للسادة أعضاء الحلقة النقاشية.

---

(1) Glenn A Welsch & Chorles T. Zlatkovich, Intermediate Accounting, Richard D.Irwin Inc. 1989, p. 1046.

د. محمد على القرى - العقود المجمعة والمركبة - بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامية بجدة 1997م.

مدى موافقة عقد التأجير التمويلى للقواعد والأحكام الشرعية:

وسوف نتناول ذلك في ثلاث نقاط فرعية هى:

عقد التأجير التمويلى والقواعد الشرعية العامة المنظمة للمعاملات المالية: لقد نظمت الشريعة الإسلامية المعاملات المالية إنطلاقاً من مقصود الشريعة وهو تحقيق مصالح الناس الذى يعنى به تحصيل المنافع ودرء المفاسد، ولذلك بينت العقود في الشريعة الإسلامية على قواعد عامة مستقاه من ذلك نستعرضها فيما يلى بالتطبيق على عقد التأجير التمويلى:

تحقيق المنافع لطرفي المعاملة. كما سبق القول إن عقد التأجير التمويلى يمثل تطوراً لأساليب وصور الائتمان المقترن بعمليات حقيقية، وبالنظر في الحاجة التى أدت إلى هذا التطور والتى يلبيها هذا العقد وتمثل منافع له نجدها تتمثل فيما يلى:

- الحد من مخاطر الائتمان بعدم إمكانية تحصيل الأقساط، ذلك أنه في البيع بالأجل والذى تنتقل فيه الملكية للمشترى يصعب على البائع استرداد السلعة أو وجود حق له عليها عند الإفلاس، أما اقتران البيع بصيغة التأجير، فإنه قانوناً وشرعاً تظل ملكية العين المستأجرة في يد المؤجر، وبالتالى إذا توقف العميل عن السداد أو أفلس يسترد المؤجر العين، ومن جانب آخر فإن شرط عدم إلغاء العقد والتأمين ضد الإلغاء يضمن للمؤجر تحصيل جميع أقساط الأجرة حتى نهاية العقد.
- المزايا الضريبية التى يحققها هذا النوع من التعامل للمؤجر ففي الولايات المتحدة الأمريكية يسمح للمؤجر بخصم 10% من قيمة الأصول المؤجرة من الضريبة المستحقة عليه، وفي مصر بموجب قانون التأجير التمويلى تعفي أرباح المؤجر من عمليات التأجير من الضرائب لمدة خمس سنوات فضلاً على الإعفاء الجمركى على الأعيان المستوردة بغرض التأجير.

- بالنسبة للمستأجر، فإن هذه الصيغة توفر له الحصول على الأصول اللازمة لنشاطه بطريقة سهلة وبدون دفع مقدم كما في البيع بالتقسيط وبالتالى تمنحه ائتماناً بنسبة 100% من قيمة الأصل ويسدده من ايرادات استخدام الأصل.

ومع ذلك فإنه ليس تحقيق المنافع فقط هو العامل الحاكم في قبول هذا العقد شرعاً، إذ قد تكون له مضار ومفاسد تفوق المنافع، وبذلك يشترط أن لا يحقق العقد مفاسد والتى منها الغرر والربا.

عدم وجود غرر أو جهالة أو ربا: إن عقد التأجير التمويلى تتحقق فيه المعلومية لكل من عناصره فأقساط الأجرة معلومة، والمدة معلومة، والعين المؤجرة معلومة وإلى هذا الحد لا يوجد فيه غرر، ولكن نظراً إلى أن جزءاً من قسط الايجار يحسب بصفته فائدة على باقى الأقساط في ذمة المستأجر، وأن سعر الفائدة يختلف من وقت إلى آخر، فإنه توجد صورة للتأجير التمويلى منتشرة ينص فيها على تحديد القسط طبقاً لسعر الفائدة السارى وقت احتسابه، ومن هنا يكون قسط الايجار غير معلوم إذ أنه ينظر في تحديده دورياً في ضوء سعر الفائدة السارى مما يدخل فيه الغرر، هذا فضلاً على احتساب فائدة ربوية كجزء من قسط الايجار.

تحقق التراضى الكامل بين طرفي المعاملة وما يقتضيه ذلك من عدم تضمين العقد شروطاً تنقص من الإرادة الحرة للمتعاقدين، ومن المعروف أن عقد التأجير التمويلى يتمضن شروطاً عدة، سوف نتعرف عليها في الفقرة التالية.

خصائص التأجير التمويلى وحقيقته ومدى توافقها مع القواعد الشرعية:

لقد سبق القول إن عقد التأجير التمويلى يصنف قانوناً على أنه عقد إيجار رغم وجود البيع والتمويل فيه وأنه يتميز عن كل من الايجار والبيع

العادى بعده خصائص، فهل تتوافق هذه الخصائص - كشروط في العقد - مع أحكام وشروط عقد الايجار؟

هذا ما سنتعرف عليه فيما يلى:

خاصية أو شرط أن تغطى مدة العقد القسم الأكبر من العمر الإنتاجى للعبين المؤجرة، وهذا شرط جائز شرعاً لأن من شروط الإيجار تحديد مدة الإيجار وليس هناك حدود لطول المدة طالما أن المعقود عليه وهو المنفعة ممكنة التحصيل.

خاصية أو شرط عدم إلغاء العقد طوال مدة الإيجار، وإذا ألغاه المستأجر يجب أن يتحمل باقى أقساط الأجرة من مدة العقد، وبعض النظم ترى أن يطبق هذا الشرط سواء ألغى العقد بعذر أو بدون عذر، وبالنظر في هذا الشرط فقهاً نجد أن عقد الايجار عقد لازم بمعنى أنه لا يحق لطرف واحد منهما منفرداً فسخ العقد[1]، أما إذا وجد موجب للفسخ فينظر فإن كان الموجب للفسخ يتعلق بذهاب محل استيفاء المنفعة، فإن الاجارة تفسخ دون أية التزامات على المستأجر بإجماع الفقهاء[2] أما إذا وجود عذر يتمثل في مخاطر عدم انتفاع المستأجر بالعين لظروف ما مثل "من أستأجر دكاناً في السوق ليتجر فيه فذهب ماله" فإن جمهور الفقهاء على أن ذلك ليس من موجبات الفسخ والإلغاء وخالفهم الحنفية في هذه المسألة وقالوا بجواز فسخها لعذر[3] وبناء على ذلك فإنه طبقاً لرأى جمهور

([1]) المغنى لابن قدامة 20/6.

([2]) ابن رشد "بداية المجتهد ونهاية المقتصد": 227/20.

([3]) نتائج الأفكار لقاضى زاده: 147/9.

الفقهاء يجوز اشتراط عدم الإلغاء وطبقاً لرأى الحنفية لا يجوز ذلك لعذر في غير المعقود عليه [1].

خاصية أو شرط أن تغطى القيمة الايجارية عن المدة القيمة الحالية للعين المؤجرة إضافة إلى عائد على استثمار المبلغ الذى يمثل قيمة العين، وتحديد القيمة الايجارية فقهاً يدخل في باب التراضى بين العاقدين، وبالتالى طالما تم تحديد قيمة الايجار بالتراضى فلا شيىء فيه شرعاً.

النص في صلب عقد الايجار على انتقال ملكية العين إلى المستأجر في نهاية الاجارة الزاماً، أو إعطاء المستأجر حق الشراء، وفقهاً فإن ذلك يدخل في باب "صفقتين في صفقة واحدة" المنهى عنها بنص الحديث الشريف، وأما إذا كان ذلك على سبيل المواعدة ثم يتم إجراء عقد جديد للبيع بعد انتهاء مدة الاجارة، فهو جائز لدى بعض الفقهاء إذا كان الوعد غير ملزم فقط والبعض الآخر يرى جوازه سواء كان الوعد ملزماً أو غير ملزم، هذا مع مراعاة أنه من الناحية العملية فإن رضا المستأجر بدفع قسط ايجار أعلى بكثير من قسط الايجار العادى، فإنه دخل العقد على أنه يدفع مع كل قسط ايجار مقابل الانتفاع بالعين جزءاً من ثمن العين، وبالتالى فإن الخيار الوحيد أمامه في نهاية المدة سوف يكون الشراء، بما يعنى أن قصد الشراء وليس الإجارة إلزاماً.

خاصية أو شرط تحمل المستأجر مخاطر العين منها التأمين عليها والصيانة، فإن التأمين يمثل تكلفة تبعة الهلاك، ولو هلك الأصل بدون تقصير من المستأجر فإنه لا يتحمل به، مما يعنى أن تحميل المستأجر في عقد التأجير التمويلى مخالف شرعاً لأنه يدخل في باب تضمين المستأجر العين، وذلك يفسد العقد[2] كما أن

([1]) د. عبد الوهاب أبو سليمان: عقد الاجارة - المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة - بحث رقم 19 - ط1 - 1992.

([2]) شرح منتهى الارادات للبهوتى: 383/2.

مصاريف الصيانة يفرق فيها بين الصيانة الدورية (كالتزييت - والنظافة ..) فهذه على المستأجر أما الصيانة غير العادية (الإصلاح) فهى على المؤجر، وشرطها على المستأجر غير جائز شرعاً[1].

هذا ما يتعلق بمدى موافقة خصائص العقد للقواعد والأحكام الشرعية والتى ظهر مبدئياً أن بعضها يتفق مع هذه القواعد وبعضها لا يتفق، الأمر الذى جعل البعض يرى في هذا العقد محاذير شرعية نوجزها في الفقرة التالية.

المحاذير الشرعية في عقد التأجير التمويلى :

ومن أهمها ما يلى:

أن القاعدة الفقهية تقول "العبرة في العقود بالمقصود والمعانى، لا بالألفاظ والمبانى" أى أنه ينظر إلى مقصود العقد ومبناه وليس إلى تسميته ولفظه عند الحكم عليه شرعاً، وبالنظر في عقد التأجير التمويلى سواء من حيث نشأته أو المقصود منه وإجراءاته نجد أن المقصود منه البيع والتأجير ستاراً أو حيلة كما سبق القول.

إن هذا العقد بشكله المتضمن تأجير وبيعاً من العقود المنهى عنها شرعاً لأنه من باب بيعتين في بيعه أو صفقتين في صفقة أو تأجير وشرط غير ملائم لمقتضى العقد، حيث أنه إذا كان الشرط في العقد أن يتملك المستأجر العين في نهاية مدة الايجار مقابل الأقساط فهو عقدين على نفس العين أحدهما اجارة والثانى بيع خاصة إذا علمنا أن المستأجر يتملك عملاً العين تدريجياً كلما سدد قسطاً، خاصة إذا تم نقل الملكية بموجب العقد دون تحرير عقد جديد في نهاية المدة.

([1]) شرح الدر المختار للحصفكى: 300/2، مواهب الجليل للحطاب: 444/5، نهاية المحتاج للرملى: 298/5، شرح منتهى الارادات للبهوتى: 370/2.

وأنه إذا كان يؤجل البيع إلى نهاية المدة وبعقد جديد فهو بيع معلق، وهذا أمر يكاد يكون مجمعاً على منعه لدى الفقهاء[1] وإن كان الأمر وعدا، فهو اما ملزم ويأخذ حكم الشرط الملزم وإن كان غير ملزم فإن الواقع يؤكد أن المستأجر لا يكون أمامه سوى خيار الشراء كما سبق القول، بما يعنى أن الوعد يؤول إلى الالزام، هذا بالإضافة إلى أن هذا العقد ينطوى على عدة وعود وعقود، فيبدأ بطلب المستأجر من الممول شراء العين من صانعها أو تاجرها مع وعده باستئجارها، ثم يبرم معه عقد ايجار ووعد بالشراء ثم عقد شراء في نهاية المدة.

لو تعذر على المستأجر الاستفادة من العين المؤجرة لأسباب تتعلق بكساد السوق مثلاً فإنه تحميل الايجار حتى نهاية المدة وإذا أراد الفسخ فإنه يدفع للمؤجر باقى الأقساط، وفي ذلك ظلم بيّن إذا أنه من باب أكل أموال الناس بالباطل.

ينطوى التعامل بهذا العقد على الفوائد الربوية التى تحسب عن باقى الأقساط ويصرح بها في دفاتر المؤجر والمستأجر، والفائدة محرمة شرعاً.

وبذلك نأتى على أهمية الجوانب الفقهية لعقد التأجير التمويلى وما أوردناه يحتاج إلى المناقشة وهو ما نطرحه على السادة أعضاء الحلقة الكرام، ولزيادة المعلومية نورد في الفقرة التالية بعض الفتاوى التى صدرت حول هذا العقد.

---

(1) د. أحمد ريان "فقه البيوع المنهى عنها" - المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة 1995 ص 65.

بعض الفتاوى التى صدرت بخصوص هذا النوع من التأجير:

قبل ذكر هذه الفتاوى تجر الاشارة إلى أن التركيز فيها كان عـلى التـأجير المنتهـى بالتمليك وهو وإن كان يتفق كثـيراً مـع التـأجير التمـويلى إلا أنـه يختلـف عنـه في بعـض الحصائص كما سـبق ذكـره، ولـذا اسـتخدم الفقهـاء بـدلاً مـن التـأجير البيعـى أو التـأجير التمويلى التأجير المنتهى بالتمليك أو الاجارة ثم الاقتناء، ليتم الخروج من محذور صفقتين في صفقة غير أن ذلك لا يمنع أن حقيقة العقد هى بيع لأن قسط الأجرة يراعى فيـه ذلـك وعلى كل فسـوف نـورد بعـض الفتـاوى في الأتى دون التعليـق عليهـا وتـرك ذلـك لأعضـاء الحلقة.

فتوى صادرة عن المستشار الشرعى للبنك الإسلامي الأردنى[1]:

الحالة الأولى: قيام البنك بشراء معدات بمبلغ مليون دينـار وتأجيرهـا لمـدة أربـع سنوات بأجرة إجمالية 1.2 مليـون دينـار وقسـط سـنوى 300 ألـف دينـار عـلى أن تـؤول ملكية هذه المعدات إلى المستأجر في نهاية مدة الايجار.

الفتوى: هذه الحالة بصورتها الموضحة لا سـجوز شرعـاً، لأن عقـد الإجـارة تمليـك المنافع ولا يجوز أن ينتج عنه تمليك العين لاختلاف طبيعة العقدين ونتائجهما.

- غير أن هذا لا يمنع البنك من أن يتفق مع الفريق الآخر على بيعه تلـك الاعيـان في نهاية مدة الاجارة بمبلغ معين يتفقان عليه.
- أو أن يعد البنك الفريق الآخر بأن يبيعه تلك المعدات في نهاية المـدة بمبلـغ معـين وهذا يكون من باب الوعد الملزم قضاء حسبما سار عليه القانون الاردنى.

---

[1] الفتاوى الشرعية 1404هـ الجزء الأول ص 58-63.

الحالة الثانية: هل يجوز الاتفـاق مـن البدايـة عـلى قيـام المسـتأجر بشراء هـذه المعدات من البنك في نهاية أية سنة من سنوات عقد الايجار.

الفتوى: هذه الحالة بصورتها المذكورة لا تجوز شرعاً لأنها تتضمن غـرراً في العقـد لعدم تعيين مدة العقد (الاجارة) بالتحديد وعدم تحديد بدء عقد البيع.

ولكن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للطرف الثانى حـق الخيـار في نهاية أى سنة (تحدد) ثم يفسخ العقد ويشترى العين.

2/2/2: توصية فقهية صادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمـويلى الكـويتى (1407هـ - 1987م):

ومفادها: البند سادساً بشأن التأجير المنتهى بالتمليك.

كلما وقع التعاقد بين مالك وبين مستأجر على أن ينتفـع المسـتأجر بمحـل العقـد بأجرة محددة بأقساك موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهى هذا العقد بملك المستأجر للمحل فهذا العقد يصح إذا روعى فيه ما يأتى:

- ضبط مدة الاجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
- تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.
- نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليـه تنفيـذاً لوعـد سـابق بذلك بين المالك والمستأجر.

قرار صادر من مجمع الفقـه الإسـلامي التـابع لمنظمـة المـؤتمر الإسـلامي في دورتـه الخامسة (1409هـ) حول التأجير المنتهى بالتمليك هذا نصه:

أولاً: الاكتفاء عن صـور الايجـار المنتهـى بالتمليـك ببـدائل أخـرى منهـا البـديلان التاليان:

الأول: البيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية.

الثانى: عقد اجارة مع اعطاء المالك الخيار للمستاجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الاقساط الايجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- إنهاء عقد الاجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند إنتهاء مدة الاجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للايجار المنتهى بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دوره قادمة.

وبجانب هذه الفتاوى توجد بعض الدراسات الفقهية اختلف معدوها حول مدى شرعية التأجير التمويلى.

القواعد و المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى

نطاق المعيار

1. يطبق هذا المعيار عن عقود التأجير التمويلى على العقود التى تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلى رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية.
2. يلتزم بما ورد في هذا المعيار كل من كان طرفا في عقد التأجير التمويلى المسجل في السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) و كانت شروط العقد تعطى للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ و بالمبلغ المحدد في العقد و كانت مدة العقد تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلى للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر .
3. لا يغطى هذا المعيار أنواع عقود التأجير التالية :

- عقود تأجير سيارات الركوب والدراجات الآلية.

- اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن أو استخدام الموارد الطبيعية مثل البترول و الغاز و الغابات و المعادن و حقوق التعدين الأخرى.
- الاتفاقيات التى يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر في نهاية مدة التأجير (والذى يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيط)
- عقود التأجير التى لا تتعلق بمال لازم لمباشرة نشاط إنتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر .

تعاريف :

القيمة الإيجارية : هى القيمة المتفق عليها في العقد ، والتى يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في إستخدام الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً.

ثمن الشراء : هو الثمن المحدد في العقد لإنتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة التأجير.

إجمالى القيمة التعاقدية : هو إجمالى القيمة الإيجارية مضافاً إليها ثمن الشراء .

معدل العائد الناتج من العقد الإيجارى : هو معدل الفائدة الذى يستخدمه المؤجر لحساب القيمة الإيجارية و ثمن الشراء وهو الذى يجعل القيمة الحالية لإجمالى القيمة التعاقدية تساوى قيمة المال المؤجر عند بدء سريان العقد .

المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر

1. يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه ويتم إجراء الإهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الإنتاجى المقدر حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف و طبيعة المال الذى يجرى إهلاكه.

2. تسجل إيرادات عقود التأجير التمويلى على أساس معدل العائد الناتج مـن عقـد الإيجار مضافاً إليه مبلغاً يعادل قسط الإهلاك الدورى و يجنب الفـرق بالزيـادة أو بالنقص حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بهذه الطريقـة و القيمـة الإيجاريـة المستحقة عن نفـس الفـترة المحاسـبية في حسـاب مسـتقل مـدين أو دائـن يـتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للمال المؤجر عن إنتهاء العقد .
3. يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفـة الصـيانة و التـأمين و كافـة المصروفـات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر.
4. إذا شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغى عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها .

التأجير من قبل المصنعين أو الموزعين

إذا كان المؤجر هو المصنع أو الموزع للمال المؤجر ، تدرج أرباح أو خسائر البيـع في حساب النتيجة عن الفترة للمصـنعين أو المـوزعين وفقـاً للسياسـة المتبعـة عـادة في البيـع للغير.

الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر

في نهاية كل فترة مالية يجب الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر عما يلى:

- السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير.
- سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة و نسبة الإهلاك المطبقة.
- بيان بتكلفة الأصول المؤجرة و الحركة عليهـا و مجمـع إهلاكهـا و الحركـة عليـه و أرصدتها في نهاية الفترة.

- الأربـاح و الخسـائر الناجمـة عـن عمليـات إنتقـال ملكيـة الأصـول المـؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية .
- أية مبالغ مدينة أو دائنة تنتج تطبيقاً للفقرة "6" من هذا المعيار .

المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر

1. تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عـن عقـود التـأجير التمـويلى كـمصروف في قائمـة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.
2. يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة – بمـا يتفـق مع الأغراض التى أعدت لها و وفقاً للتعليمات التى يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المـورد أو المقـاول – بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية
3. إذا قام المستأجر في نهاية العقد بإستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هـذا المـال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليهـا طبقـاً للعقـد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجى المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التى يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر

1. يجب أن يتم الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر عما يلى :
   - بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلى :

- إجـمالى القيمـة التعاقديـة لكـل أصـل مـع تحليلهـا إلى إجـمالى القيمـة الإيجارية وثمن الشراء .
- العمر الإنتاجى للأصول المستأجرة.
- القيمة الإيجارية السنوية.

- تفاصيل مصاريف صيانة و الإصلاح الأموال المؤجرة .
- يجب تحليل التزامات الاستئجار التمويلى حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة ، و إجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة .
- الإفصاح عن أية شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن تجديد تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل و دفعات الاستئجار الاحتمالية

البيع مع إعادة الاستئجار

1. قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلى و في هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .
2. بعد عملية البيع وبدء سريان التأجير التمويلى يطبق المؤجر ما ورد في الفقرات من "5" إلى "10" و يطبق المستأجر ما ورد بالفقرات من "11" إلى "14".

قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008

المنشور على الصفحة 3422 من عدد الجريدة الرسميه رقم 4924 بتاريخ 2008/8/17

المادة 1

يسمى هذا القانون (قانون التأجير التمويلي لسنة 2008) ويعمل بـه بعـد ثلاثـين يوما من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

المادة 2

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القـانون ، المعـاني المخصصـة لها ادناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك :

الوزارة وزارة الصناعة والتجارة .

الوزير وزير الصناعة والتجارة .

عقد التأجير عقد التأجير التمويلي الذي يتم تنظيمه وابرامه وفقا لاحكام هذا القانون .

المأجور كل مال منقول او غير منقول مما يتحقق الانتفاع به باسـتعماله مـرارا مـع بقـاء عينه ولا يشمل النقود او الاوراق التجارية او الاوراق المالية .

المنقولات الخاصـة المنقـولات التـي تـقضي التشريعـات النافـذة بضرورة تسـجيلها لـدى الدوائر المختصة بما في ذلك المركبات والسفن والطائرات .

نشاط التأجير النشاط الذي يمارسه المؤجر بتملك المأجور من امواله الخاصة او المقترضة ، وتأجيره الى مستأجر مقابل بدل الايجار لتمكينه من حيازة المأجور واستعماله والانتفاع به وفقا لاحكام عقد التأجير .

المؤجر الشخص المعنوي المسجل وفق احكام التشريعات النافذة ذات العلاقة الذي تكون احدى غاياته ممارسة نشاط التأجير باستثناء شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة .

المستأجر الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينتفع بالمأجور وفق احكام عقد التأجير .

المورد الشخص الطبيعي او المعنوي الذي ينقل ملكية المأجور محل عقد التأجير الى المؤجر .

عقد التوريد العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية المأجور من المورد الى المؤجر .

بدل الايجار البدل الذي يدفعه المستأجر الى المؤجر على دفعات وفق احكام عقد التأجير .

المادة 3

أ. يكون العقد عقد تأجير تمويلي ، اذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله او عدم شموله لخيار الشراء :

1. ان يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير .
2. ان يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الايجار.

ب. يستثنى من احكام البند (1) من الفقرة (أ) من هذه المادة واحكام البند (2) من الفقرة (أ) من المادة (5) من هذا القانون ، المال الذي تملكه المؤجر قبل نفاذ احكام هذا القانون طالما تحققت في العقد الاحكام والشروط الاخرى الخاصة بعقد التأجير وفق احكام هذا القانون .

المادة 4

تعتبر الانشطة التالية من انشطة التأجير وتخضع لاحكام هذا القانون :

أ. عملية البيع واعادة الاستئجار التي تتمثل بقيام المورد ببيع المال الى المؤجر ومن ثم اعادة استئجاره من قبل المورد بموجب احكام هذا القانون .

ب. التأجير اللاحق الذي يتمثل باعادة تأجير المأجور من قبل المؤجر الى مستأجر جديد بعد فسخ عقد التأجير مع مستأجر سابق .

ج. التأجير من الباطن الذي يتمثل بقيام المستأجر (المؤجر من الباطن) بموافقة خطية مسبقة من المؤجر بتأجير المأجور الى شخص ثالث (المستأجر من الباطن) مقابل بدل ايجار .

المادة 5

أ. يجب ان يكون عقد التأجير خطيا ، وان يتضمن البيانات التالية :

1. وصف للمأجور بشكل يميزه عن غيره مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المأجور .
2. اسم المورد مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد .
3. تحديد بدل الايجار وعدد الدفعات ومواعيد تسديدها .
4. مدة عقد التأجير .
5. شروط واحكام تسليم المأجور الى المستأجر .

ب. يقع باطلا عقد التأجير اذا لم يكن خطيا .

ج. اذ لم يتضمن عقد التأجير اي من البيانات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ، يحق لاي من اطرافه التمسك ببطلان العقد ، واعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد .

د. يجوز ان يتضمن عقد التأجير اي شروط واحكام اخرى لا تتعارض مع احكام هذا القانون .

المادة 6

أ. مع مراعاة احكام الفقرة (ب) من هذه المادة ، يبقى المأجور ملكا للمؤجر طيلة مدة عقد التأجير.

ب. يجوز للمستأجر تملك المأجور مقابل تسديد كامل ما تبقى من بدل الايجار قبل انتهاء مدة عقد التأجير ، ما لم ينص العقد على خلاف ذلك .

المادة 7

اذا كان المستأجر اجنبيا او شخصا اعتباريا ، فيجب عليه الحصول على اي موافقات رسمية لازمة لاستئجار العقار او تملكه وفق احكام التشريعات النافذة المفعول .

المادة 8

أ. تطبق الاحكام التالية في حالة اعادة المأجور الى المؤجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك :

1. تبقى ملكا للمستأجر التحسينات التي اجراها على المأجور على نفقته الخاصة والتي تكون قابلة للفصل دون الاضرار بالمأجور .
2. يكون للمستأجر الحق في المطالبة بالتعويض عن اي تحسينات اجراها على المأجور على نفقته الخاصة بموافقة المؤجر الخطية اذا كانت مما لا يمكن فصلها عن المأجور دون الاضرار به .

ب. لا يعتبر نقل ملكية المأجور الى طرف ثالث تعديلا لشروط عقد التأجير او انهاء له ، ولكن يترتب على ذلك انتقال حقوق المؤجر والتزاماته المحددة في عقد التأجير الى المالك الجديد .

المادة 9

- للمستأجر ، بموافقة خطية من المؤجر ، الحق في تأجير المأجور من الباطن، ويعتبر المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن بمثابة مؤجر ومستأجر وفق احكام هذا القانون ويتمتعان بحقوق اطراف عقد التأجير ويتحملان التزاماتهم .

- يكون عقد التأجير من الباطن باطلا اذا لم تكن هناك موافقة خطية من المؤجر .
- لا يترتب على تأجير المأجور من الباطن اي مساس في حقوق المستأجر والتزاماته المحددة في عقد التأجير في مواجهة المؤجر .
- لا يجوز ان تتجاوز مدة عقد التأجير من الباطن مدة عقد التأجير الاصلي.
- يترتب على فسخ عقد التأجير الاصلي فسخ عقد التأجير من الباطن حكما ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك ، وفي هذه الحالة اذا رغب المؤجر الاستمرار بتأجير المأجور يكون للمستأجر من الباطن حق الاولوية في استئجار وفقا للشروط والاحكام الواردة في عقد التأجير الاصلي المفسوخ وللمدة المتبقية من عقد التأجير من الباطن .
- يترتب على بطلان عقد التأجير الاصلي ، وفقا لاحكام هذا القانون ، بطلان عقد التأجير من الباطن .

المادة 10

أ. تترتب للمستأجر الحقوق والمزايا التالية :

1. اختيار المورد والمأجور.
2. حيازة المأجور والانتفاع به وفقا لاحكام عقد التأجير .
3. الحق في الرجوع على المورد مباشرة ، فيما يخص جودة ونوعية المأجور وكميته واحكام تسليمه والشروط الاخرى الواردة في عقد التوريد ، وذلك بدون اجحاف بحق المؤجر بالرجوع على المورد .

ب. يلتزم المستأجر بما يلي :

1. تسلم المأجور بالحالة المتفق عليها في عقد التأجير .
2. اداء دفعات بدل الايجار في المواعيد المتفق عليها في عقد التأجير .
3. استخدام المأجور وفقا لطبيعته وبالشكل المعتاد لاستخدامه وذلك مع مراعاة اي احكام خاصة في عقد التأجير .
4. المحافظة على المأجور بالحالة التي تسلمه بها ، ومع مراعاة ما قد يطرأ على المأجور من تغييرات نتيجة الاستعمال المعتاد واي تغييرات اخرى يتفق عليها الطرفان .
5. صيانة المأجور على نفقته الخاصة وفقا لعقد التأجير او اي معايير وأسس فنية لصيانة المأجور والمحافظة عليه .
6. اعادة المأجور الى المؤجر وفق احكام عقد التأجير او في الحالات المحددة في هذا القانون.

ج. لا تؤثر احكام هذه المادة على اي حقوق او التزامات اخرى مترتبة للمستأجر او عليه ورد النص عليها في عقد التأجير .

المادة 11

أ. يحق للمستأجر احالة حقوقه في عقد التأجير الى مستأجر جديد يحل محله بموافقة خطية من المؤجر وفي هذه الحالة يترتب ما يلي :

1. يكون المستأجر الجديد مسؤولا عن دفع بدل الايجار المستحق وفقا لعقد التأجير مباشرة الى المؤجر وذلك من تاريخ اشعاره خطيا من قبل المؤجر بموافقته على هذه الاحالة .
2. يتمتع المستأجر الجديد بجميع حقوق والتزامات المستأجر الاول ما لم يتم الاتفاق على شروط اخرى بين المؤجر والمستأجر الجديد .

ب. اذا احال المستأجر حقوقه في العقار او اي من المنقولات الخاصة الى مستأجر جديد وفق احكام الفقرة (أ) من هذه المادة ، فلا يتوجب في حال نقل ملكية ذلك المأجور او اي جزء منه باسم المستأجر الجديد لدى دائرة التسجيل المختصة نقل ملكيته باسم المستأجر الاول .

المادة 12

أ. يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية :

1. طلب الحصول على اي وثائق من المستأجر ذات صلة بعقد التأجير طيلة مدته بما في ذلك البيانات المالية.
2. معاينة المأجور للتحقق من حيازة المستأجر المستمرة للمأجور ولفحص حالته وفق الاعراف المتبعة بشرط الا يلحق هذا الاجراء اي ضرر بالمستأجر وللمؤجر ان ينيب عنه خطيا اي شخص للقيام بهذه المهمة .
3. استعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق احكام عقد التأجير او في الحالات المحددة في هذا القانون .
4. بيع المأجور او رهنه بموافقة المستأجر بشرط الا يترتب على ذلك انتقاص من اي حقوق او مزايا مقررة للمستأجر او فرض اي التزامات جديدة عليه ، وفي حالة الرهن وبيع المأجور بالمزاد العلني وفق احكام التشريعات النافذة المفعول يحل الشخص الذي احيل عليه المزاد محل المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات المقررة وفق احكام عقد التأجير وهذا القانون.
5. الصاق اي بيانات على المأجور المنقول يعتبرها المؤجر ضرورية تتضمن اسمه بشرط الا يتعارض ذلك مع حق المستأجر في استعمال المأجور ، ما لم يتم الاتفاق بصورة واضحة على خلاف ذلك .

6. احالة حقوقه بموجب عقد التأجير الى مؤجر اخر ما لم ينص عقد التأجير بصورة واضحة على خلاف ذلك ولا تعتبر هذه الاحالة نافذة في مواجهة المستأجر الا من تاريخ اشعاره خطيا بها ، ولا يترتب على هذه الاحالة اي انتقاص من حقوق المستأجر الواردة في عقد التأجير او فرض اي التزامات اخرى عليه .

ب. يلتزم المؤجر بما يلي :

1. تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لشروط واحكام عقد التأجير .
2. اشعار المورد خطيا عند ابرام عقد التوريد عن نيته في تأجير المال المطلوب توريده وفق احكام هذا القانون ومع الاعلان عن اسم المستأجر في الاشعار المذكور.
3. اشعار المورد خطيا عن اسم اي مستأجر اخر للمأجور وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ علم المؤجر باسم المستأجر الاخر.

ج. 1. اذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور عقارا او من المنقولات الخاصة ، يلتزم المؤجر بالتنازل عن المأجور لدى دوائر التسجيل المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اشعاره خطيا بذلك وفي حال تخلفه يحق للمستأجر اللجوء الى المحكمة المختصة للحصول على حكم قضائي بنقل ملكية المأجور باسمه.

2. اذا كان تخلف المؤجر عن تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في البند (1) من هذه الفقرة دون سبب مبرر ، يترتب للمستأجر تعويضا قانونيا بنسبة (9%) سنويا من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المؤجر عن تنفيذ التزاماته ولحين الوفاء بها وذلك بالاضافة الى حق المستأجر في المطالبة بأي عطل وضرر اخر يلحق به وفق احكام التشريعات النافذة .

د. اذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور من غير العقارات او المنقولات الخاصة يعتبر المستأجر مالكا للمأجور حكما بمجرد اشعار المؤجر خطيا بممارسته للخيار المذكور ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك .

هـ. لا تؤثر احكام هذه المادة على اي حقوق اخرى للمؤجر او التزامات عليه مقررة في القانون او عقد التأجير .

المادة 13

أ. ما لم ينص عقد التأجير على غير ذلك ، لا يعتبر المؤجر مسؤولا تجاه المستأجر عن اخلال المورد في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى احكام عقد التوريد الا في الحالتين التاليتين:

1. اذا كان عدم تنفيذ المورد لالتزاماته ناشئا عن سبب يعود للمؤجر .
2. اذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد .

ب. في كل الاحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى احكام عقد التوريد ، وعلى المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ اي اجراءات اخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقا لاحكام هذه الفقرة ، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولا مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات .

ج. يتحمل المؤجر والمورد بالتكافل والتضامن اي نفقات يتكبدها المستأجر نتيجة لرجوعه على المورد وفق احكام الفقرة (أ) او الفقرة (ب) من هذه المادة.

المادة 14

أ. يتحمل المستأجر مسؤولية سلامة المأجور وتبعة اي مخاطر متعلقة بهلاكه او تلفه او سوء استخدامه او استغلاله واي مخاطر اخرى منذ لحظة تسلمه الفعلي له ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك .

ب. ان هلاك المأجور او استحالة استعماله وفقا للغايات المقررة له بعد تسلمه ، ولو كان ذلك عائدا لظروف قاهرة او لسبب خارجي لا يد له فيه ، لا يعفي المستأجر من التزاماته بموجب عقد التأجير ولا يتيح له المطالبة بفسخه ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ج. يتحمل المستأجر مسؤولية اي اضرار قد تلحق بالغير نتيجة حيازته للمأجور او انتفاعه به .

د. لا يكون المؤجر ، في جميع الاحوال ، مسؤولا في مواجهة الغير او المستأجر عن الوفاة او الاصابة الجسدية او اي ضرر يلحق بالممتلكات لاي سبب عائد للمأجور بعد لحظة تسلمه وسواء كان ذلك اثناء عملية تركيب المأجور او تخزينه او صيانته او استعماله ، ما لم يكن ذلك ناشئا عن سبب عائد للمؤجر .

هـ. يتحمل الطرف الذي يختار المأجور في عقد التأجير مخاطر عدم ملاءمة المأجور لغايات استخدامه المنصوص عليها في عقد التأجير كما يتحمل ذلك الطرف جميع النفقات المترتبة على ذلك ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في عقد التأجير .

المادة 15

على الرغم مما ورد في اي تشريع اخر :

أ. يجب تسجيل عقد التأجير المتعلق باي من العقارات والمنقولات الخاصة في الدوائر الرسمية المختصة تحت طائلة البطلان ، ولا يترتب على هذا التسجيل اي رسوم وضرائب .

ب. يحق للمستأجر وعلى نفقته الخاصة ترخيص العقار او المنقول الخاص المؤجر له وتجديد هذا الترخيص والحصول من الجهات الرسمية المختصة على اي موافقات لازمة لتمكينه من الانتفاع بالمأجور وفق احكام عقد التأجير وعلى ان تتضمن وثيقة الترخيص او الموافقة الرسمية ما يشير الى اسم المؤجر مع بيان ان المأجور تحت حيازة المستأجر بموجب عقد تأجير .

ج. يعفي المؤجر والمستأجر من دفع اي رسوم وضرائب اذا جرى نقل ملكية العقار او اي من المنقولات الخاصة من المؤجر لتصبح باسم المستأجر لدى الجهة الرسمية المختصة تنفيذا لعقد التأجير .

المادة 16

أ. 1. ينظم في الوزارة سجل يسمى (سجل المأجورات المنقولة) ويكون التسجيل فيه اختياريا ويهدف الى اعلام الغير بوجود حق ملكية متعلق بالمأجورات المنقولة .

2. لا تخضع العقارات والمنقولات الخاصة وعقود تأجيرها والتصرفات القانونية المتعلقة بها للتسجيل في السجل .

ب. تدون في السجل البيانات المتعلقة بالمأجور المنقول والبيانات الخاصة بعقود التأجير المتعلقة بذلك المأجور والاشخاص الذين يمارسون نشاط التأجير واي تصرفات قانونية ذات علاقة بما في ذلك اي رهن او حجز او تنازل يقع عليه ، ويجوز استعمال اجهزة الحاسوب الالي لتدوين البيانات الواردة في هذا السجل .

ج. يسمي الوزير احد موظفي الوزارة لمسك السجل والاشراف عليه ويشار اليه لغايات هذا القانون باسم (المسجل).

د. يحق للجمهور الاطلاع على البيانات المدونة في السجل .

هـ. تكون البيانات والوثائق المستخرجة من السجل والمصدقة من المسجل حجة على الكافة بما فيها ما لم يثبت ذو العلاقة خلاف ذلك .

و. تنظم سائر الامور والاحكام المتعلقة بالسجل بمقتضى تعليمات يصدرها الوزير على ان يتم نشرها في الجريدة الرسمية ، وتتضمن بصورة خاصة ما يلي :

1. تحديد المنقولات الجائز تسجيلها في هذا السجل .
2. تحديد الية واجراءات التسجيل وبما يضمن تثبيت بيان خاص بأن المأجور المنقول هو ذاته المسجل في السجل .
3. اجراءات اطلاع الجمهور على السجل .
4. بدل الخدمات التي تستوفيها الوزارة مقابل تسجيل البيانات في السجل ومقابل اطلاع الجمهور عليه .

ز. مع عدم الاخلال باي عقوبة اشد ورد النص عليها في اي تشريع اخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة اشهر او بغرامة لا تقل عن الف دينار ولا تتجاوز خمسة الاف دينار او بكلتا هاتين العقوبتين اي شخص يقوم بتقديم بيانات غير صحيحة للمسجل او يقوم بشطب او تغيير اي جزء من البيان الخاص المثبت على المأجور المنقول .

المادة 17

أ. في حال قيام المستأجر ببيع المأجور المنقول المسجل في السجل خلافا لاحكام هذا القانون او عقد التأجير ، يكون المشتري ملزما باعادة المال المنقول الى

المؤجر على ان لا تسري احكام هذه الفقرة الا بعد اصدار الوزير للتعليمات التي تحدد الية واجراءات التسجيل وفقا لاحكام الفقرة (و) من المادة (16) من هذا القانون .

ب. اذا قام المشتري باعادة المال المنقول الى المؤجر تنفيذا لاحكام الفقرة (أ) من هذه المادة وكان حسن النية ، فيحق له الرجوع على البائع للمطالبة بالعطل والضرر الذي لحق به والربح الذي فاته نتيجة لذلك .

المادة 18

أ. يحق للمستأجر في حال تصفية المؤجر اي مما يلي :

1. الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير طبقا لشروطه واحكامه .
2. تسليم المأجور للمصفي ويدخل مع باقي الدائنين في تحصيل المبالغ التي قام بدفعها للمؤجر بعد خصم اجر المثل .

ب. على المالك الجديد للمأجور الذي الت اليه الملكية نتيجة لتصفية المؤجر الاستمرار في العمل بعقد التأجير اذا اعلن المستأجر عن رغبته بذلك .

ج. في حال صدور قرار بتصفية المستأجر او شهر افلاسه لا يدخل المأجور في الضمان العام للدائنين ولا يعتبر جزءا من موجودات التصفية او الافلاس ، وعلى المصفي او وكيل التفليسة اعادة المأجور الى المؤجر الا اذا قرر المصفي او وكيل التفليسة خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور قرار التصفية او شهر الافلاس الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير .

المادة 19

أ. مع مراعاة احكام الفقرة (ب) من هذه المادة ، يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة ، او باشعار من المؤجر (اذا اجاز له العقد ذلك) في اي من الحالات التالية :

1. استعمال المأجور بشكل مخالف لشروط عقد التأجير او استعماله لغاية غير مخصصة له .
2. عدم دفع بدلات الايجار وفقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير .
3. عدم قيام المستأجر باعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير ، او ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير او التشريعات النافذة على المستأجر الالتزام بالصيانة والاصلاح .
4. تلف المأجور بشكل جسيم .
5. اي مخالفة جوهرية اخرى لعقد التأجير او التشريعات النافذة .

ب. لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير مباشرة او من خلال اللجوء الى المحكمة المختصة الا بعد اشعار المستأجر بموجب اخطار عدلي بوقوع احدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الاخطار .

المادة 20

يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة او باشعار من المستأجر (اذا اجاز له العقد ذلك) في اي من الحالات التالية :

أ. عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لاحكام عقد التأجير .

ب. عدم قيام المؤجر باعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير او ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدة وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير او التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بالصيانة والاصلاح.

ج. اي حالة اخرى تشكل مخالفة جوهرية لعقد التأجير او التشريعات النافذة .

المادة 21

أ. 1. في حال انتهاء عقد التأجير وبدون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق احكام عقد التأجير او في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع احكامه واحكام هذا القانون ، يكون المستأجر ملزما باعادة المأجور فورا الى المؤجر ومع تحمله نفقات اعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك .

2. اذا تخلف المستأجر عن تنفيذ التزامه باعادة المأجور وفق احكام البند (1) من هذه الفقرة يحق للمؤجر استيفاء تعويض بنسبة (9%) سنويا من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المستأجر عن تنفيذ التزاماته ولحين الوفاء بها وذلك بالاضافة الى حق المؤجر في المطالبة بأي عطل وضرر اخر يلحق به وفق احكام التشريعات النافذة ، الا اذا نص العقد على خلاف ذلك .

ب. يجب اعادة المأجور الى المؤجر بالحالة المحددة في عقد التأجير او بالحالة التي تم استلامه فيها مع مراعاة ما يطرأ عليه من تغييرات نتيجة الاستهلاك الطبيعي.

المادة 22

أ. اذا امتنع المستأجر عن اعادة المأجور عند انتهاء مدة عقد التأجير او عن تسديد اي من دفعات بدل الايجار المستحقة عليه ، فيغير ذلك سببا مشروعا لتقديم طلب من قبل المؤجر الى قاضي الامور المستعجلة لدى محكمة البداية لاستصدار قرار باعادة المأجور اليه ، ولا يجوز تنفيذ هذا القرار الا بعد تحقق الشرطين التاليين مجتمعين :

1. انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر او بعد تصديقه من قبل محكمة الاستئناف في حالة الطعن فيه من قبل

المستأجر خلال المدة المذكورة وعلى محكمة الاستئناف ان تفصل في هذا الطعن خلال اسبوعين من تاريخ تقديمه .

2. تقديم المؤجر من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية وفق احكام التشريعات النافذة .

ب. في حال تحقق الشرطين المنصوص عليهما في البندين (1) و (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة ، يعتبر القرار المستعجل سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ الساري المفعول .

ج. على الرغم مما ورد في اي تشريع اخر ، لا يكون المؤجر ملزما باقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل باعادة حيازة المأجور او التصرف فيه ، كما لا يمس هذا القرار حق اي طرف باقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الاخر لتقديم اي ادعاءات او مطالبات وفق احكام التشريعات النافذة .

د. اذا مضت مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المستأجر للقرار المستعجل او من تاريخ تنفيذه ايهما اسبق وبدون ان يقدم المستأجر دعوى موضوعية امام المحكمة المختصة بخصوص عقد التأجير موضوع القرار المستعجل ، فعلى المحكمة اعادة الكفالة العدلية او المصرفية الى المؤجر .

المادة 23

أ. تطبق معايير المحاسبة الدولية على عقد التأجير .

ب. لوزير المالية اصدار تعليمات خاصة لتنفيذ معايير المحاسبة الدولية للغايات المتعلقة بضريبة الدخل والضريبة العامة على المبيعات .

المادة 24

أ. اذا كان المستأجر يتمتع بمزايا او اعفاءات من الرسوم الجمركية او الضريبة العامة على المبيعات او الضرائب والرسوم الاخرى ، وفقا للتشريعات

النافذة ، فيستفيد المؤجر من هذه الاعفاءات ، باستثناء الاعفاء من ضريبة الدخل ، وذلك عند استيراده الاموال المؤجرة او شرائها لتأجيرها الى المستأجر وفقا لعقد التأجير.

ب. يكون المؤجر ملزما بدفع الرسوم والضرائب المتحققة على المأجور بتاريخ تحقق اي من الحالتين التاليتين ، وعلى اساس قيمة المأجور بذلك التاريخ :

1. زوال سبب الاعفاء الممنوح للمستأجر استنادا لاحكام الفقرة (أ) من هذه المادة .
2. فسخ عقد التأجير او انتهائه بدون نقل ملكية المأجور الى المستأجر .

ج. لوزير المالية اصدار التعليمات اللازمة لتنفيذ احكام الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة.

المادة 25

أ. يصدر الوزير التعليمات الخاصة بالالتزامات والاجراءات والضوابط اللازمة لمكافحة عمليات غسل الاموال وفق احكام التشريعات النافذة .

ب. يلتزم المحاسب القانوني الخارجي المعين من المؤجر وفقا لاحكام التشريعات النافذة ، باعداد تقرير سنوي يبين فيه مدى تقيد المؤجر بالتعليمات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ، وعلى المؤجر تزويد الوزارة بنسخة عنه سنويا مع البيانات المالية الختامية .

المادة 26

لا تسري على عقد التأجير احكام قانون المالكين والمستأجرين النافذ المفعول.

المادة 27

أ. على البنوك التقيد باحكام هذا القانون بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع احكام قانون البنوك النافذ المفعول والتعليمات الصادرة بمقتضاه .

ب. مع مراعاة احكام الفقرة (أ) من هذه المادة ، لا يعمل بأي نص ورد في اي تشريع اخر يتعارض مع احكام هذا القانون .

المادة 28

يصدر مجلس الوزراء الانظمة اللازمة لتنفيذ احكام هذا القانون .

المادة 29

رئيس الوزراء والوزراء مكلفون بتنفيذ احكام هذا القانون .

الفصل الثاني
ماهية التأجير التمويلي

ان مباشرة الاعمال وتسيير امور الحياة ومحاولى تحقيق متطلباتها باسرع وقت ممكن ، وبافضل وايسر الطرق ، يتطلب ويستوجب اللجوء الى وسائل حديثه وغير تقليدية ، وذلك لغايات تحقيق المردود المرغوب ، وتلبية الاحتياجات والمتطلبات باقل التكاليف ، او بدونها ان كان ذلك ممكنا .

لذا نجد ان العديد من الافراد والمؤسسات والشركات يلجأون الى اسلوب التمويل تأجيريا لغايات تحقيق متطلباتهم ، وتسيير اعمالهم .

مفهوم التأجير التمويلي

لغايات فهم طبيعة ومفهوم التأجير التمويلي كان لا بد وان نبحث في التعريفات التي قيلت في التأجير التمويلي ، اضافة الى ضرورة البحث في اطراف عقد التأجير التمويلي ، وتحديد ما هي البيانات الإلزامية والضرورية الواجب توافرها في عقد التأجير التمويلي .

تعريف التأجير التمويلي

من التعريفات التي قيلت في التأجير التمويلي انه:-

"عقد ايجار يبرم بين مؤجر () ومستأجر () لاصل معين لمدة محدودة من الوقت ،يقوم خلالها المستفيد من استخدام الاصل مقابل دفع ايجار محدد لمالك هذا الاصل ، ومن الممكن ان يكون الاصل منقولا مثل المعدات او المركبات ، او ان يكون غير منقول مثل المباني ."

كما يعرف التأجير التمويلي بانه عبارة عن "نوع من التأجير يمثل مصدر تمويلي للمنشأة المستأجرة ، يعوضها عن الإقتراض لامتلاك الاصل .

كما عرف التأجير التمويلي بانه:نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء اصل رأسمالي ، بطلب من مستأجر (مستثمر)،بهدف استثماره لمدة لا تقل عن 75% من العمر الافتراضي للاصل ، مقابل دفعات (مقابل التأجير) الدورية مع احتفاظ المؤجر لملكية الاصل وحتى نهاية العقد وامتلاك المستأجر لخيار شراء الاصل عند نهاية مدة التأجير ،(على ان تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الاصل وهامش ربح محدد)، او اعادة الاصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير ، او تجديد عقد التأجير مرة اخرى .

كما يعرف التأجير التمويلي على انه :"اسلوب تمويل عصري يمكن من خلاله تملك اصول رأسمالية ، او الانتفاع بها لفترات زمنية متوسطة او طويلة الاجل ، مقابل دفعات زمنية محددة مسبقا"

1. د.طايل ،مصطفي كمال السيد،(2011).البنوك الاسلامية والمنهج التمويلي ، ط1، عمان ، دار اسامة للنشر والتوزيع ، ص 280.
2. د.هندي منير ابراهيم ،(1998). الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل ، الاسكندرية ، منشأة المعارف ، ص555.
3. د.الفطافطة، حسن محمد ،(2007).التأجير التمويلي في الدول العربية ، الاردن،دار الشعلة للبحوث والاستشارات، ص14.
4. منشورات خاصة بالتأجير التمويلي صادرة عن شركة الاهلي للتأجير التمويلي .

ومن التعريفات الاخرى التي قيلت في التأجير التمويلي انه :"العقد الذي يوقع ما بين شركة التأجير (المؤجر) وبين العميل المستأجر ، وبموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالاصل المؤجر (المأجور) خلال فترة زمنية محددة ،وذلك مقابل اقساط معينه يدفعها للمؤجر "او انه "وسيلة تمويل تتم بموجب اتفاق تعاقدي ما بين طرفين ، البنك (المؤجر) والعميل (المستأجر)،يخول احدهما

الاخر حق الانتفاع باصل مملوك للطرف الاخر ،مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة ، على ان تنتقل ملكية المأجور في نهاية فترة العقد الى المستأجر تلقائيا ،او مقابل مبلغ متفق عليه ، مع امكانية شراء المأجور خلال فترة العقد ".

كما تم تعريف التأجير التمويلي بانه "اتفاق ما بين المصرف والعميل على ان يشتري الاول اصلا ، يؤجره لمدة طويلة او متوسطة ، ويحتفظ المصرف بملكية الاصل ، وللعميل الحق الكامل في استخدام الاصل مقابل دفع اقساط ايجارية محددة، وفي نهاية المدة المتفق عليها في عقد الاجارة يعود الاصل الى المصرف"

ومن التعريفات الاخرى للتأجير التمويلي انه" احد الخدمات التمويلية الحديثة ، التي تشبه الى حد كبير عقد الإيجار العادي ،إذ يتضمن قيام البنك او الشركة الممولة بتمويل شراء الاصل وتأجيره للغير مقابل دفعات محددة ،وفقا لشروط معينه ، اضافة الى اعطاء المستأجر حق تملك الاصل المستأجر "

اما قانون التأجير التمويلي الاردني رقم45 لعام 2008 ، فقد عرف نشاط التأجيرفي المادة الثانية منه بالقول ان نشاط التأجير هو :"النشاط الذي يمارسه المؤجر بتملك المأجور من امواله الخاصة او المقترضة ، وتأجيره الى مستأجر مقابل بدل الإيجار ، لتمكينه من حيازة المأجور واستعماله والانتفاع به وفقا لاحكام عقد التاجير ".

وعليه ومن خلال استعراض التعاريف السابقة ، وعلى الرغم من اختلافها في المصطلحات والمسميات ، الا ان مضمونها يكاد يكون واحدا ، فالعقد ولغايات اعتباره عقد تأجير تمويلي لا بد وان تتوافر به الشروط التالية:-

1. ان يكون هدف تملك المؤجر للماجور هو تأجيره للغير .
2. ان ينتفع المستاجر بالماجور مقابل دفعات او اقساط ايجارية محددة .
3. ان تبقى ملكية المأجور للمؤجر طيلة مدة عقد التأجير.

4. ان يقتصر التأجير على المال المنقول او غير المنقول ،بحيث لا يشمل النقود او الاوراق التجارية او الاوراق المالية.

5. ان تتوافر للمستأجر عدة بدائل عند انتهاء مدة العقد ، اذ يحق للمستأجر:-

- شراء المأجور من قبل المؤجر.
- اعادة المأجور للمؤجر.
- انتقال ملكية المأجور الى المستأجر تلقائيا في نهاية مدة العقد ، بعد تسديد كافة الالتزامات المترتبة بذمة المستأجر .
- تجديد العقد مرة اخرى

وبعد ان تطرقنا الى بعض التعريفات التي قيلت في التأجير التمويلي ، وبعد ان استعرضنا الشروط الواجب توافرها في العقد لاعتباره عقد تأجير تمويلي وفق التعريفات السابقة ، كان لا بد وان نتطرق سريعا الى طبيعة الاصول الممكن تأجيرها للراغبين بذلك ، اضافة الى ضرورة التطرق الى الفئات المستهدفة والمستفيدة من عقد التأجير التمويلي .

الاصول الممكن تأجيرها

ان التأجير التمويلي كاسلوب من اساليب التمويل الحديثة ، يقوم بتقديم خدماته لشريحة واسعة من ابناء المجتمع ، وهذا عائد الى الاصول العديدة والمتنوعة التي يمكن تأجيرها للراغبين بما يتناسب ويتلائم مع احتياجاتهم وغاياتهم من الاستئجار .

وهذه الاصول تتنوع ما بين :-

1. العقارات والتي تشمل الاراضي ،المباني ،الشقق السكنية ...
2. وسائط النقل المتعددة كالسيارات ، الباصات ،والشاحنات ...

3. المعدات والماكنات الصناعية والمطابع ،والتي تتنوع ما بين خطوط انتاج ، وماكنات طباعة ...
4. المعدات والاجهزة الطبية والمخبرية .
5. التجهيزات المكتبية المختلفة .
6. المكاتب التجارية.
7. العيادات.
8. المعدات والاليات الانشائية مثل اللودرات ،الكمبريسرات ، البويلرات ، مولدات الكهرباء ...
9. اية اصول اخرى جائز تمويلها قانونا

الفئات المستفيدة من التأجير التمويلي

ان تعدد الفئات المستفيدة من التأجير التمويلي عائد الى التنوع في الاصول الممولة تأجيريا ، اذ يحق لكل من الفئات والقطاعات التالية الاستفادة من التأجير التمويلي :-

1. الافراد.
2. اصحاب المهن الحرة كالاطباء والمحامين والمهندسين ...
3. القطاع الصناعي .
4. القطاع الطبي.
5. قطاع النقل.
6. قطاع المقاولات
7. القطاع السياحي.
8. قطاع التعليم.

9. قطاع الاتصالات .

10.القطاع التجاري.

11.قطاع الخدمات .

12.اية قطاعات اخرى جائز تمويلها قانونا.

وعليه ومن خلال هذا التعدد الواسع في القطاعات الممولة ، والاصول المؤجرة نستطيع القول ان التأجير التمويلي ،اسلوب واداة تمويل حديثة ومتنوعة، يمكن من خلالها مسايرة ومواكبة الاوضاع الاقتصادية السائدة ، بحيث يتم التوسع والتنوع في منح التمويل او العكس ، وذلك حسب المتغيرات الاقتصادية واحتياجات السوق المحلي .

وهذه الميزة تجعل من التأجير التمويلي اداة تمويل مؤثرة وفعالة على الاقتصاد والمناخ الاستثماري ،خاصة اذا ما علمنا ان سياسة التأجير التمويلي لدى الجهات المتعاملة مع هذا النوع من انواع التمويل ، يتم تعديلها وتحديثها من وقت لاخر ، وذلك بعد دراسات متعمقة تأخد بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية ،واتجاهات السوق الحالية والمتوقعة مستقبلا.

اطراف عقد التأجير التمويلي

بالرجوع الى احكام قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 وبالتحديد المادة الثانية منه ، نجد ان هناك ثلاث اطراف في عقد التأجير التمويلي :-

الطرف الاول :المؤجر ... وهو الشخص المعنوي الذي تكون احدى غاياته ممارسة نشاط التأجير التمويلي ، ويكون عادة البنوك أوالشركات المتخصصة بالتأجير (باستثناء شركات التضامن والتوصية البسيطة).

والمؤجر وعلى الرغم من كونه المالك القانوني للاصل المؤجر ، وعلى الرغم من حيازته لسند ملكية الاصل المؤجر ، الا انه ليس بالمستفيد والمنتفع الحقيقي من المأجور ، وذلك لأن المنتفع الحقيقي من المأجور هو المستأجر ، اما امتلاك المؤجر لسند ملكية المأجور فهو لغايات تأجيره للغير ، وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور ،اضافة الى امكانية اعتبار سند الملكية بمثابة ضمانة للمؤجر لاسترداد المأجور ، في حال تخلف او إمتنع المستأجر عن تسديد التزاماته تجاه المؤجر

الطرف الثاني :المستأجر وهو الشخص الطبيعي او المعنوي المستفيد والمنتفع بالمأجور وفق احكام عقد التأجير التمويلي .

وهو الذي يقوم باختيار الاصل والتفاوض مع المورد للحصول على الاصل المرغوب بافضل المواصفات واقل الاسعار.

وحيث ان المأجور يكون في عهدة المستأجر طيلة مدة عقد التأجير ، فانه يلتزم باستخدام المأجور وفق الغاية المحدد لها والمتفق عليها بموجب عقد التأجير.

كما ان المستأجر هو الملتزم باجراء اعمال الصيانة والاصلاح اللازمين للمأجور.

الطرف الثالث :المورد وهو الشخص الطبيعي او المعنوي الذي وقع عليه الاختيار لتوريد المأجور ،والذي ينقل ملكية المأجور محل عقد التأجير الى المؤجر.

والمورد قد يكون بائعا او مقاولا ،مالكا للمأجور او موزعا ، او وكيلا او مًصنعا له.

الطرف الرابع :الكفيل المتضامن هناك حالات تأجير تمويلي قد تستدعي الحصول على طرف رابع ، الا وهو الكفيل المتضامن مع المستأجر ، والهدف من ذلك هو زيادة الضمانات المقدمة من قبل المستأجر .

وهذا الكفيل قد يكون شخصا طبيعيا او اعتباريا وذلك حسب مقتضى الحال ،بحيث يكون ملتزما تجاه المؤجر بتسديد كافة الاقساط والالتزامات المالية ، المترتبة بذمة المستأجر الاصيل ، وذلك في حال ان امتنع او عجز هذا المستأجر عن سدادها.

بيانات عقد التأجير التمويلي

استنادا الى احكام عقد التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 ، وبالتحديد المادة الخامسة منه ، فان البيانات التالية لا بد من توافرها في عقد التأجير التمويلي، وذلك تحت طائلة بطلان العقد :-

اولا:وصف شامل ودقيق للمأجور مع بيان الطرف الذي اختار المأجور ، فاذا كان المأجور سيارة مثلا ، فلا بد من وصفها وصفا شاملا ودقيقا بحيث يتم تمييزها عن غيرها من السيارات ،فيتم ذكر نوع السيارة ، وصنفها ، الموديل ، اللون ،رقم الشاصي ، رقم المحرك ،رقم اللوحة ،وقيمتها بالدينار

- نص المادة (5) من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008
- يجب ان يكون عقد التأجير خطيا ، وان يتضمن البيانات التالية:

1. وصف للمأجور بشكل يميزه عن غيره مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المأجور.
2. اسم المورد مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد .
3. تحديد بدل الايجار وعدد الدفعات ومواعيد تسديدها .
4. مدة عقد التأجير .

5. شروط واحكام تسليم المأجورالى المستأجر.

واذا كان المأجور عقارا فيتم تحديد اوصاف هذا العقار كاملة ،بحيث يذكر رقم القطعة ، رقم واسم الحوض،اسم القرية،الحي ، اللوحة ، المساحة ، الحصص، نوع الارض ، وهل العقار مرهون ام لا .

واذا كان المأجور ماكينات او اجهزة او الات فيتم وصف هذه الالة او الجهاز بشكل دقيق ،اذ يذكر نوع الجهاز ، خصائصه ،الموديل ، الرقم المتسلسل للجهاز ، بلد المنشأ ، اسم الشركة الصانعة ، واسم المورد.

وقد يتساءل البعض عن هدف المشرع من ضرورة تحديد الطرف الذي اختار المورد ،ولماذا لم يتم الاكتفاء بالوصف الدقيق والشامل للمأجور ؟؟؟

وللاجابة على هذا التساؤل ن نشير الى ان اهمية وضرورة تحديد الطرف الذي اختار المأجور تبرز في حال حدوث اية مشاكل او مخاطر لاحقا ، ناتجة عن عدم ملائمة المأجور للغايات المعد من اجلها، اذ يتحمل هذا الطرف المسوؤلية الكاملة عن هذه المخاطر ، كما ويتحمل نفس الطرف جميع النفقات المترتبة على ذلك .

وهذا ما اكدته المادة 14/ه من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 وذلك بالقول :-

" يتحمل الطرف الذي يختار المأجور في عقد التأجير مخاطر عدم ملاءمة المأجور لغايات استخدامه المنصوص عليها في عقد التأجير كما يتحمل ذلك الطرف جميع النفقات المترتبة على ذلك ، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك في عقد التأجير "

ثانيا : اسم المورد الذي وقع عليه الاختيار لتوريد المأجور ، مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد . وتبدو اهمية تحديد الطرف الذي اختار المورد

جلية ، وذلك لتحديد المسوؤل عن اخلال المورد عن تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه ، فاذا كان المؤجر هو من اختار المورد ، او اذا كان عدم تنفيذ المورد لالتزاماته ناشيء عن سبب يعود للمؤجر ، فهنا يتحمل المؤجر المسوؤلية كاملة، الا اذا تم الاتفاق على خلاف ذلك في عقد التأجير التمويلي

وهذا ما نصت عليه المادة 13/أ+ب من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 بالقول:-

المادة 13 /أ: ما لم ينص عقدالتأجير على غير ذلك ، لا يعتبر المؤجر مسؤولا تجاه المستأجر عن اخلال المورد في تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى احكام عقد التوريد الا في الحالتين التاليتين :

اذا كان عدم تنفيذ المورد لالتزاماته ناشئا عن سبب يعود للمؤجر. -1

2. اذا كان المؤجر هو الذي اختار المورد

ب. في كل الاحوال يكون للمستأجر الرجوع على المورد مباشرة لمطالبته بتنفيذ الالتزامات المترتبة عليه بمقتضى احكام عقد التوريد ، وعلى المؤجر تزويد المستأجر بكل المستندات والمعلومات المتوفرة لديه واتخاذ اي اجراءات اخرى لازمة لتمكين المستأجر من الرجوع على المورد وفقا لاحكام هذه الفقرة ، وبخلاف ذلك يكون المؤجر مسؤولا مباشرة تجاه المستأجر عن تنفيذ تلك الالتزامات ."

ثالثا :تحديد بدل الإيجار وعدد الدفعات ومواعيد التسديد اذ يتم عادة افراد بنود في عقد التأجير التمويلي لبيان وتحديد جدول السداد ، ويذكر عادة ان جدول السداد يكون على مدى ... شهر وبموجب ...قسط شهري وبواقع ...دينار شاملا العائد التأجيري لكل قسط من الاقساط ، وذلك اعتبارا من تاريخ ... وحتى السداد التام .

كما لا بد من تحديد موعد دفع هذه الاقساط ، اذ يذكر ان هـذه الاقسـاط تـدفع عند استحقاقها في اليوم ... من كل شهر .

رابعا :مدة عقد التأجير لا بد من ان يتم تحديد فترة للتـأجير ، والتـي تكـون عـادة من تاريخ التوقيع على عقد التأجير وحتى سداد اخر قسط للمأجور ،امـا في حـال حصـول تعديل على فـترات السـداد وبالتـالي تغيـير مـدة التـأجير ، فانـه لا يجـوز لاي طـرف مـن الاطراف اجراء هذا التعديل بمفرده ، وانما لا بد من الحصول عـلى موافقـة الطـرف الاخـر الخطية.

خامسا:شروط واحكام تسليم الماجور الى المسـتأجر يـتم عـادة افـراد بنـود خاصـة توضح كيفية استلام المستأجر للمأجور محل العقد ، تشمل تاريخ التسليم المتوقع ، مكان التسليم وموقع الاستخدام .

مع ضرورة الاشارة الى ان تسليم المـأجور الى المسـتأجر يـتم عـادة بموجـب شـهادة ترفق مع عقد التأجير التمويلي تسمى شهادة استلام الاصل المؤجر .

ويذكر في هذه الشهادة رقم عقد التـأجير التمـويلي واسـم المـورد (البـائع) واسـم المستأجر ، اضافة الى وصف دقيق وشامل للمأجور .

اما توقيع المستأجر على هذه الشهادة فيعني اقرارا مـن المسـتأجر ، عـلى انـه قـد تأكد من صلاحية الاصل المأجور ، وانه قد استلمه خاليا مـن العيـوب ووفقـا للمواصـفات المتفق عليها والمطلوبة من قبله .

كما ويعتبر توقيع المستأجر على شهادة استلام الاصل المـؤجر بمثابـة تفـويض لامـر المؤجر، على ان يقوم المؤجر بدفع كامل ثمن المأجور للمورد (البائع).

مع ضرورة الاشارة الى ان عقد التأجير التمـويلي يجـب ان يكـون خطيـا والا اعتـبر باطلا .

كما ان اي نقص في البيانات المحددة والواجب ذكرها وفق احكام القانون، يمنح الحق لاي طرف من اطراف العقد التمسك ببطلانه ، اما اضافة اي شروط اخرى على عقد التأجير التمويلي فهو امر جائز ، شريطة عدم تعارض هذه الشروط مع احكام قانون التأجير التمويلي .

وهذا ما اكدته الفقرات ب+ ج+د من المادة الخامسة من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 ، اذ نصت على ما يلي :-

- " يقع باطلا عقد التأجير اذا لم يكن خطيا .
- اذ لم يتضمن عقد التأجير اي من البيانات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة ، يحق لاي من اطرافه التمسك ببطلان العقد ، واعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد .
- يجوز ان يتضمن عقد التأجير اي شروط واحكام اخرى لا تتعارض مع احكام هذا القانون ."

انواع التأجير

حيث ان الفكرة من التأجير هي تقديم اصول معينة للمستاجر للانتفاع بها دون الحاجة الى امتلاكها ،لذا فقد يتشابه التأجير التمويلي من هذه الناحية مع غيره من انواع التأجير الاخرى

لذا وخوفا من حدوث اي التباس في هذا الموضوع كان لا بد من التطرق الى نوع اخر من انواع التأجير الا وهو التأجير التشغيلي ، ومحاولة تعريفه وبيان خصائصه واهم مميزاته ،وذلك لغايات التفرقة فيما بينه وبين التأجير التمويلي

التأجير التشغيلي

هو نوع من انواع التأجير قصير الاجل ، تقوم بادارته وممارسته البنوك والمؤسسات المالية المتخصصة في هذا المجال ، ويهدف الى تزويد المستاجر عن

طريق التأجير بحاجته من الاصول كالالات والمعدات، ووسائط النقل، واجهزة تصوير المستندات، والحاسبات الالية، والالات الزراعية ، والحاصدات ومعدات البناء ، وذلك دون ان يكون هناك داع لشرائها من قبل المستاجر ، على ان يكون التاجير لغاية محددة وفترة زمنية محددة ، يقوم بعدها المؤجر باسترداد هذه الاصول لغايات تأجيرها مرة اخرى لشخص اخر .

ويتم الاتفاق على طريقة دفع الايجار وكافة التفاصيل الاخرى كحجم التمويل ومدة الايجار وطبيعة المأجور، بموجب عقد يوقع فيما بين الطرفين لهذه الغاية .

خصائص وميزات التأجير التشغيلي:-

اولا: امكانية الغاء العقد من قبل اطرافه في اي وقت ، فالمستأجر له حرية الغاء العقد في حال انتهاء الغاية المقصودة من الاستئجار او في حال تقادم المأجور مثلا، وهذه الميزة تسمح للمستأجر مواكبة كل ما هو جديد في عالم التطور والتكنولوجيا ، وعدم البقاء حبيس الة او جهاز قديم غير متطور .

كما ان المؤجر يحق له انهاء او الغاء العقد في حال عدم التزام المستأجر بتسديد الاقساط في مواعيدها ، او في حال مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط العقد .

ثانيا : مدة عقد التاجير التشغيلي قصيرة نوعا ما ،فهي لا تمتد الى نهاية العمر الافتراضي للمأجور ، خاصة وانها ترتبط بحاجة المستأجر للمأجور لاداء غرض معين او مهمة معينة .

ثالثا : يعتبر التأجير التشغيلي نظام تأجيري اكثر منه تمويلي ، وهذا عائد للغاية المقصودة من هذا النوع من انواع التأجير ، اذ ان الهدف الاساسي من التأجير هو استخدام المأجور لغاية معينة محددة ولمدة زمنية محددة تنتهي بانتهاء الغاية من التأجير.

رابعا : ان عقد التأجير التشغيلي لا ينتهي بالتمليك ، وانما يتم استئجار المأجور لهدف معين، وعند الانتهاء من تحقيق هذا الهدف يتم اعادة المأجور الى المؤجر ، الذي يقوم بدوره باعادة تأجيره الى مستأجر اخر .

خامسا :بما ان عقد التأجير التشغيلي لا يهدف الى التمليك ، حيث ان ملكية الاصل المأجور تكون دائما للمؤجر ، لذا فان كافة مصاريف ونفقات الصيانة والتامين والنفقات الاخرى يتحملها المؤجر.

سادسا : بما ان التأجير التشغيلي لا يدخل في موجودات او حسابات العميل المستاجر ، لذا فهو يكون خارج بنود الميزانية وهذا بدوره يؤدي الى تحسين البيانات المالية للمستأجر .

سابعا : فيما يتعلق بالضريبة فان كافة اقساط التأجير التشغيلي تعتبر مصروفا ،مما يتيح للعميل ان يخصمه من الدخل الخاضع للضريبة

انواع التأجير التمويلي

باستعراض قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 فاننا لا نجد اي مادة او بند يشير صراحة وبعنوان واضح الى انواع التأجير التمويلي ، وانما نجد ان المادة 3/أ من ذات القانون ، وفي معرض حديثها عن الشروط الواجب توافرها لغايات اعتبار العقد عقد تأجير تمويلي ، اشارت الى خيار الشراء ، معتبرة ان شمول العقد او عدم شموله لخيار الشراء لا يؤثر على اعتباره عقد تأجير تمويلي .

اذ نصت المادة المذكورة على ما يلي :-

"أ. يكون العقد عقد تأجير تمويلي ، اذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله او عدم شموله لخيار الشراء :

1. ان يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير .
2. ان يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الايجار ."

وعليه ومن خلال المادة المذكورة يتبين لنا ان التأجير التمويلي عبارة عن نوعان :-

الاول:تأجير مع خيار الشراء.

الثاني : تأجير دون خيار الشراء .

التأجير مع خيار الشراء.

وهو نوع من انواع عقود التأجير التمويلي المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر ، والذي يتضمن حقا للمستأجر يسمى خيار الشراء .

ويقصد بخيار الشراء ان للمستأجر الخيار عند انتهاء مدة العقد ، اما ان يعيد المأجور الى المؤجر ، واما ان يتقدم بطلب الى المؤجر لغايات شراء المأجور مقابل دفع قيمة خيار الشراء والتي يطلق عليها مسمى القيمة المتبقية للمأجور.

وفي حال ممارسة المستأجر لخيار الشراء الممنوح له بموجب هذا النوع من انواع التأجير التمويلي ، يجب التفرقة فيما اذا كان المأجور عبارة عن عقارات او منقولات خاصة او غير ذلك وتظهر اهمية هذه التفرقة لغايات التنازل عن المأجور لصالح المستأجر ،فاذا كان المأجور عبارة عن عقارات او منقولات خاصة ، فيلتزم المؤجر في هذه الحالة بالتنازل عن المأجور للمؤجر لدى دوائر التسجيل المختصة ، وذلك خلال (15) يوما من تاريخ اشعاره خطيا بذلك

اما اذا كان المأجور من غير العقارات او المنقولات الخاصة ، فهنا يعتبر المستأجر مالكا للمأجور بمجرد قيامه بارسال اشعار خطي للمؤجر يعلمه بموجبه رغبته الاستفادة من خيار الشراء

نص المادة 12/ج/1من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008

". اذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور عقارا او من المنقولات الخاصة ، يلتزم المؤجر بالتنازل عن المأجور لدى دوائر التسجيل المختصة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اشعاره خطيا بذلك وفي حال تخلفه يحق للمستأجر اللجوء الى المحكمة المختصة للحصول على حكم قضائي بنقل ملكية المأجور باسمه".

نص المادة 12/د من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008

". اذا مارس المستأجر خيار الشراء المنصوص عليه في عقد التأجير وكان المأجور من غير العقارات او المنقولات الخاصة يعتبر المستأجر مالكا للمأجور حكما بمجرد اشعار المؤجر خطيا بممارسته للخيار المذكور ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك ."

التأجير دون خيار الشراء

وهو النوع الاخر من انواع عقود التأجير التمويلي المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر ،والذي يطلق عليه التأجير المنتهي بالتمليك.

وبموجب هذا النوع من انواع التأجير التمويلي لا يتم منح المستأجر خيار الشراء ، وانما تنتهي هذه العقود دائما بتملك المستأجر للاصل المأجور ، بمعنى ان ملكية المأجور تنتقل دائما للمستأجرعند انتهاء مدة التأجير او احيانا قبل انتهاء مدة التأجير ،بشرط ان يقوم المستأجر بتسديد كافة الالتزامات المالية المترتبة بذمته لصالح المؤجر بموجب عقد التأجير التمويلي .

انشطة التأجير الخاضعة لقانون التأجير التمويلي

باستعراض المادة الرابعة من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008، نجد انها اشارت الى مجموعة من الانشطة معتبرة اياها انشطة تأجير تمويلي ، خاضعة لاحكام قانون التأجير التمويلي .

إذ نصت المادة المذكورة على ما يلي :-

"تعتبر الانشطة التالية من انشطة التأجير وتخضع لاحكام هذا القانون:-

- عملية البيع واعادة الاستئجار التي تتمثل بقيام المورد ببيع المال الى المؤجر ومن ثم اعادة استئجاره من قبل المورد بموجب احكام هذا القانون .
- التأجير اللاحق الذي يتمثل باعادة تأجير المأجور من قبل المؤجر الى مستأجر جديد بعد فسخ عقد التأجير مع مستأجر سابق .
- التأجير من الباطن الذي يتمثل بقيام المستأجر (المؤجر من الباطن) بموافقة خطية مسبقة من المؤجر بتأجير المأجور الى شخص ثالث (المستأجر من الباطن) مقابل بدل ايجار ."

وعليه ومن خلال المادة المذكورة اعلاه ، يتبين لنا ان انشطة التأجير التمويلي الخاضعة لاحكام قانون التأجير التمويلي وفق احكام التشريع الاردني تتمثل بما يلي :-

اولا: البيع واعادة الإستئجار.

ثانيا: التأجير اللاحق.

ثالثا: التأجير من الباطن.

البيع واعادة الإستئجار.

ويتم بموجب هذا النوع من انواع التأجير التمويلي الاتفاق فيما بين المؤجر والمورد (والذي يكون في هذه الحالة هو المستأجر) على ان يقوم المورد ببيع المؤجر اصلا معينا يملكه ، ومن ثم يقوم ذات المورد باعادة استئجار ذات الاصل مرة اخرى من ذات المؤجر .

ولمزيد من التوضيح نفترض ان شركة معينة تملك مصنعا ما، ولكن هذه الشركة تمر بضائقة مالية وترغب بزيادة السيولة النقدية لديها، لكنها لا ترغب ببيع المصنع ، بل تفضل الاحتفاظ به مع امكانية استخدامه والاستفادة منه اطول فترة ممكنة.

لذا فان الحل الامثل لهذه الشركة هو ابرام عقد بيع واعادة استئجار، وبموجب هذا العقد تقوم الشركة ببيع المصنع الذي تملكه الى مؤجر معين ، لكنها في ذات الوقت تقوم بابرام عقد استئجار طويل المدى مع ذات المؤجر ، وذلك لغايات استخدام المصنع والاستفادة منه طيلة مدة عقد الاستئجار .

وبهذه الطريقة تكون الشركة قد حققت عدة اهداف في ذات الوقت :-

1. تخلصت من الضائقة المالية التي كانت تمر بها .
2. قامت بتوفير السيولة النقدية اللازمة لها .
3. احتفظت بمصنعها طيلة مدة عقد الاستئجار ، وتمكنت من الاستفادة منه واستخدامه لوحدها دون تدخل الغير

وبناءا على ما سبق ولاهمية هذا العقد ، وكونه يمثل حالةخاصة من حالات التأجير التمويلي ، فانني اتمنى على المشرعالاردني لو قام باعتبار هذا النشاط التمويلي نوعا من انواع التأجير التمويلي ، وافرد له مواد خاصة في القانون تحتعنوان انواع التأجير التمويلي، اخدين بعين الاعتبار ضرورة ادراج

الانواع الاخرى من انواع التأجير التمويلي ، والتي ورد ذكرها ضمن احكام المادة الثالثة من قانون التأجير التمويلي ، والمتعلقة بشروط اعتبار العقد عقد تأجير تمويلي ،بحيث يصبح عنوان هذه المادة انواع التأجير التمويلي وتشمل :

1. التأجير مع خيار الشراء.
2. التأجير دون خيار الشراء.
3. البيع واعادة الاستئجار.

التأجير اللاحق

سمح القانون للمؤجر في حالة ان تم فسخ عقد التأجير التمويلي الموقع فيما بينه وبين مستأجر ما ، على ان يقوم المؤجر باعادة تأجير ذات المأجور الى مستأجر اخر ، ومثل هذه العملية يطلق عليها مسمى التأجير اللاحق ، وقد اجازها المشرع الاردني كما سبق وذكرنا ، واعتبرها نوع من الانشطة التأجيرية الخاضعة لقانون التأجير التمويلي .

ويعود السبب في منح المؤجر امكانية اعادة تأجير الاصول التي تم فسخ عقد تأجيرها تمويليا ، الى ان عملية فسخ عقد التأجير التمويلي يترتب عليه اعادة المأجور الى المؤجر ، وبما ان هدف المؤجر الاساسي من تملكه الاصول هو تأجيرها للغير ، لذا كان لا بد للمؤجر من اعادة التصرف بهذه الاصول واعادة تأجيرها مرة اخرى لمستأجر جديد يرغب الاستفادة منها

التأجير من الباطن

هو نشاط من انشطة التأجيرالتمويلي المسموح بها قانونا ، حيث يقوم بموجبها المستأجر وبعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر ، بتأجير المأجور الى شخص ثالث مقابل بدل إيجار ، بحيث يصبح المستأجر بموجب عقد

التأجير الاصلي، هو المؤجر بموجب عقد التأجير من الباطن كـما ويصـبح الشـخص الثالـث هو المستأجر بموجب عقد التأجير من الباطن.

وبموجب عقد التأجير من الباطن فـإن كـلا مـن المسـتأجر (المـؤجر مـن البـاطن)، والمستأجر (الشخص الثالث) يتمتع بكافة حقوق اطـراف عقـد التـأجير التمـويلي ، كـما ويلتزمان بكافة الالتزامات المترتبة على عاتق اطراف عقد التأجير التمويلي .

مع ضرورة الاشارة الى ان تأجير المأجور من قبل المستأجر (المؤجر مـن البـاطن)،لا يؤثر ولا يمس بحقوق والتزامات هذا المستأجر (المؤجر من الباطن)،تجاه المـؤجر بموجـب عقد التأجير الاصلي .

وبما ان عقد التأجير من الباطن يتبع حكما عقد التأجير التمويلي الاصلي، لـذا فـان مايترتب على عقد التـأجير الاصـلي مـن احكـام وشروط ، ينسـحب وبـالضرورة عـلى عقـد التأجير من الباطن .

فمدة عقد التأجير من الباطن تكون هي ذات مدة عقد التأجير الاصلي ، ولا يجـوز ان تتجاوزها باي حال من الاحوال .

اضف الى ذلك انه اذا ما تم فسخ عقد التـأجير الاصـلي او تـم اعـلان بطلانـه ،فـان عقد التأجير من الباطن يعتبر مفسوخا او باطلا حكما .

مع ضرورة التاكيد على ان كافة الاحكام التي تم ذكرهـا والمتعلقـة بعقـد التـأجير من الباطن، مرتبطة وبشكل اساسي بالحصول عـلى موافقـة المـؤجر الخطيـة، امـا في حـال عدم الحصول على موافقة المؤجر الخطية المسبقة على هـذا الاجـراء، فـان اي تصرف مـن قبل المستأجر لغايات تأجير المأجور من الباطن لشخص ثالث ، يعتبر تصرفا باطلا ولا يعتد به قانونا .

خصائص ومزايا التأجير التمويلي

قد يتساءل البعض لماذا يفضل اللجوء الى اسلوب التأجير التمويلي لغايات تمويل الاصول المطلوبة ، عوضا عن اسلوب الاقتراض التقليدي ؟؟؟وما هي المزايا التي سوف يحققها التأجير التمويلي ولا تحققها الاساليب الاخرى؟؟؟؟

وللاجابة على هذه التساؤلات سوف نورد بعضا من الخصائص التي يمتاز بها التأجير التمويلي ، بالاضافة الى ايراد عددا من المزايا والامتيازات الي يحققها التأجير التمويلي كاسلوب تمويل عصري لكل من المستأجر والمؤجر على حد سواء .

خصائص التأجير التمويلي

1. هناك خيار للمستأجر بتملك الماجور في نهاية مدة العقد لقد ذكرنا سابقا ان ما يميز التاجير التمويلي عن غيره من اساليب التمويل ان هناك امكانية للمستأجر بان يتملك الاصل الماجور في نهاية مدة العقد ، وقد تكون هذه الميزة والخاصية من اهم خصائص التاجير التمويلي ، وعادة يذكر في عقد التاجير التمويلي نص صريح يفيد امكانية نقل الملكية للمستاجر في نهاية مدة العقد بشكل تلقائي، وعند سداد اخر قسط للمأجور ، او قد يتم نقل الملكية خلال او قبل انتهاء مدة العقد وهو ما يسمى بخيار الشراء ، فقد يرغب المستأجر بتملك المأجور خلال او قبل انتهاء مدة العقد ، وهذا امر جائز مقابل دفع مبلغ يمثل قيمة خيار الشراء وبالنتيجة يتملك المستأجر المأجور .
2. مدة التأجير لا بد وان تتناسب مع العمر الافتراضي المتوقع للاصل المؤجر. وهذه الخاصية تعني ان المأجور الذي يكون عمره عشر سنوات لا

بد وان يتم تأجيره لمدة تتناسب مع عمره الافتراضي وبالتالي لا يجوز تأجيره لمدة قصيرة كسنة او سنتان مثلا.

3. جميع المصاريف المرتبطة بديمومة المأجور كنفقات الصيانة وكل المصاريف المرتبطة بالمأجور اما ان يتحملها المستأجر او ان تتحملها شركة التأجير ، فان قام المستأجر بتحمل هذه التكاليف ، فيكون هو الملزم بدفعها بشكل منفصل عن الاقساط الايجارية ، اما ان تحملتها شركة التأجير فانها تقوم بحساب هذه التكاليف وضمها الى قسط التأجير وبالتالي يلتزم المستأجر بدفع قسط واحد شاملا جميع المصاريف والتكاليف .

4. يتحمل المستأجر جميع المنافع والمخاطر المصاحبة للمأجور بما فيها مخاطر التقادم ولتوضيح هذه الخاصية لا بد لنا ان نذكر مثالا يبين كيفية تحمل المستأجر جميع المنافع والمخاطر ، ولنفترض ان مستأجر ما قام باستئجار قطعة ارض لمدة خمس سنوات عن طريق التأجير التمويلي وكانت قيمة هذه الارض عند ابرام العقد تبلغ 100 الف دينار ، فلو اصبحت قيمة هذه الارض عند انتهاء مدة العقد 150 الف دينار ، فهنا تكون هذه الزيادة في القيمة حق مكتسب للمستأجر ، ولا يطالب المستأجر بدفع مبالغ اضافية عن تلك الملتزم بدفعها بموجب العقد نتيجة لزيادة قيمة الارض ، بل يبقى المستأجر ملتزم بالقيمة المتفق عليها سابقا ولا يؤثر ارتفاع قيمة الارض على التزاماته المالية ، وبالمقابلوفي حال انخفضت قيمة الارض بحيث اصبحت تساوي 80 الف دينار ، فهنا يبقى المستأجر هو الوحيد المسؤول عن هذا النقصان ، ويبقى ملتزما بذات القيمة المالية المتفق عليها مسبقا مع المؤجر ، ولا تتحمل شركة التأجير (المؤجر) نقصان قيمة الارض

(12) السيد امجد السائح مدير عام الشركة المتخصصة للتاجير التمويلي ، ندوة بعنوان التأجيرالتمويلي في الاردن ... الواقع الحالي والمستقبل ،جمعية البنوك في الاردن ،بتاريخ 2007/5/21

5. يمكن استرداد قيمة ضريبة المبيعات المدفوعة على اقساط التأجير .
6. عقد التأجير التمويلي عبارة عن عقد غير قابل للالغاء ، اذ لا يستطيع المؤجر ولا المستأجر الغاء عقد التأجير التمويلي تحت اي ظرف من الظروف (Non-cancelable lease contract

ومن خلال هذه الخصائص نستطيع ابراز اهم الفروقات ما بين التأجير التمويلي والتمويل العادي وذلك على النحو التالي :

اولا:-فيما يتعلق بالنقد

ان البنوك عندما تمنح قرضا او جاري مدين في التمويل العادي ، فانها تمنحه للعميل على شكل نقد ولا تحدد الغاية من القرض .

اما في التمويل عن طريق التأجير التمويلي فان المؤجر لا يدفع للمستأجر قيمة الاصل المراد استئجاره نقدا ، وانما يتم شراء اصل محدد من مورد(مصدر) محدد ويتم دفع القيمة بعد استلام المستأجرللاصل المطلوب تمويله ، وهذا يعني ان شركة التأجير هي التي تحدد الغاية من التأجير وهي التي تتاكد من استخدام النقد لهذه الغاية المحددة.

ثانيا :- فيما يتعلق باطراف العلاقة

في البنوك العادية وعند منح القروض والتسهيلات للافراد فان العلاقة تكون ثنائية ، اذ انها تنحصر فيما بين العميل والبنك فقط .

اما في التأجير التمويلي فان العلاقة تكون ثلاثية ، فهي تربط ما بين ثلاثة اطراف ، البنك المؤجر كطرف اول ، العميل المستأجر كطرف ثاني ، ثم البائع المورد كطرف ثالث .

ثالثا :- فيما يتعلق بالدفعة الاولى ان التمويل العادي يتطلب وجود دفعة اولى تدفع من قبل العميل ، اذ لا يقوم البنك بتمويل العميل 100% .بينما في التأجير التمويلي وحيث ان نسبة التمويل تصل الى 100% من قيمة الاصل المراد استئجاره ، فلا يحتاج الامر الى دفعة اولى تدفع من قبل المستأجر.

رابعا :- فيما يتعلق بالضمانات ان البنوك العادية وفي التمويل العادي لغايات منح القروض للعملاء ، فانها تشترط وجود ضمانات اضافية لغايات منح القرض المطلوب ، كالرهونات العقارية او الكفالات الشخصية ، او تحويل الراتب او احتباس الوديعة او غيرها من الضمانات المتعارف عليها ضمن قطاع البنوك .

اما فيما يتعلق بالتاجير التمويلي ،فان معظم عقود التأجير التمويلي في الاردن كانت بضمات المأجور نفسه ، بمعنى ان الاصل المأجور هو الضمان لمنح التمويل باسلوب التأجير التمويلي ، ولم يحتاج الامر توفير او تقديم ضمانات اخرى مقابل هذا التمويل .

خامسا :- فيما يتعلق بالسداد عندما يحصل الفرد على قرض عن طريق التمويل العادي ، فان القرض يتم تسديده بموجب اقساط ثابتة .

بينما الامر مختلف في التأجير التمويلي ، اذ ان الاقساط قد تتغير بما يتناسب ومقدرة العميل المالية ، وبما يتناسب مع دخل هذا العميل ، اي ان هناك مرونة في تحديد الاقساط باسلوب التأجير التمويلي .

سادسا :- فيما يتعلق بضريبة المبيعات ان ضريبة المبيعات لا بد وان يتم دفعها مقدما عند الاقتراض باسلوب التمويل العادي .

بينما الاقتراض باسلوب التأجير التمويلي يمنح المستأجر امكانية دفع ضريبة المبيعات مع قسط التأجير .

سابعا : - فيما يتعلق بالفائدة (العائد) ان الفائدة تكون متغيرة في التمويل العادي

اما في التأجير التمويلي فان الفائدة تكون ثابتة خلال مدة العقد .

ثامنا :- فيما يتعلق بامكانية الغاء العقد ان العقد ضمن اسلوب التمويل العادي يكون قابلا للالغاء اذا رغب الاطراف بذلك بينما عقد التأجير التمويلي غير قابل للالغاء من قبل اي طرف من اطرافه وتحت اي ظرف من الظروف .

تاسعا :- فيما يتعلق بمدة التمويل ان مدة التمويل في التمويل العادي تكون عادة مابين قصيرة الى متوسطةبينما مدة التمويل في التأجير التمويلي تتراوح ما بين المتوسطة والطويلة الاجل والتي قد تصل في بعض الاحيان الى عشرون عاما

عاشرا:- فيما يتعلق بمصاريف الصيانة والتامين ان العميل في التمويل العادي هو من يقوم باجراء اعمال الصيانة والتامين ، وهو الذي يلتزم بدفع هذه التكاليف نقدا .

بينما في التأجير التمويلي فان كافة المصاريف المتعلقة بالصيانة والتامين ، يمكن ان تمول مع قسط التأجير ، بمعنى ان المستأجر يلتزم بدفع قسط واحد شاملا قسط الايجار والصيانة والتامين وكافة المصاريف الاخرى .

احدى عشر :- طبيعة الدراسة ان البنوك وعند منحها التمويل العادي فانها تقوم باجراء دراسة عامة عن وضع العميل ومدى مقدرته المالية .

بينما في التاجير التمويلي فان الدراسة لغايات منح التمويل تكون تفصيلية عن الاصل المؤجر ومدى جدوى استخدامه، اضافة للدراسة العامة عن وضع العميل .

مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجر

اولا :يقدم التأجير التمويلي للمستأجرنسبة تمويل عالية تصل لغاية 100% من قيمة الاصل المراد استئجاره ،وبهذا يكون التأجير التمويلي قد ساهم وبشكل كبير جدا في تخفيف الاعباء المالية على المستأجر كونه لن يتكلف عناء توفير مبالغ مالية كدفعة مقدمة من قيمة الاصل المطلوب .

ثانيا: اقساط التأجير مناسبة وتتلائم مع التدفق النقدي الناتج عن استخدام الاصل المؤجر ، فالاصل المؤجر يتم دفع قيمته من ايراده حيث يتم ربط حجم الإئتمان بالعائد الناتج عن الالات او الاصول المؤجرة

ثالثا: يتم شمول اقساط التأجير على مصاريف التأمين والصيانة واية مصاريف اخرى

رابعا : مدد وفترات التمويل مختلفة بما يتناسب مع العمر الافتراضي للاصل المؤجر ، والتدفقات النقدية الناتجة عن الاصل المؤجر ، اذ تتراوح هذه المدد ما بين القصيرة ، المتوسطة والطويلة الاجل ، اذ يكون الحد الادنى لتمويل العميل سنة واحدة ، اما الحد الاقصى للتأجير فيمتد الى عشرين عاما ، وفي كل الاحوال يجب ان لا تزيد اقصى مدة تأجير تمويلي عن العمر الافتراضي للاصل المؤجر .

خامسا: عوائد التأجير مناسبة ومنافسة مع اساليب الاقتراض والتمويل الاخرى .

سادسا: يبقى المستأجر حائزا للاصل ومنتفعا به طيلة مدة العقد ، دون الحاجة لشراءه مع امكانية امتلاكه ان رغب بذلك

سابعا: ان الاعتماد على الاصل المؤجر كضمانة رئيسية يخفف من معاناة المستأجر في البحث عن ضمانات اخرى يوافق عليها المؤجر ، وذلك في حال لم تتوافر للمستأجر ضمانات ذات قيمة مالية عالية ثامنا : يقوم المستأجر منفردا باختيار مصدر الشراء والاصل المراد تمويله ، وبالمواصفات والتفاصيل التي يرغب بها ، دون تدخل من قبل المؤجر ، وهذا يتيح للمستأجر فرصة التفاوض مع المورد لشراء افضل الاصول وبافضل الاسعار.

تاسعا: توفير المال على المستأجر بما ان شركات التأجير تقدم تمويلا يصل الى 100% من الاصل المراد استئجاره ، وتدفع التكلفة الكاملة للاصل المؤجر مقدما ، فان هذا الامر يسمح للمستأجر بتوفير السيولة النقدية لاستخدامها في مجالات اخرى.

عاشرا: توفير الوقت على المستأجر اذ ان معاملات التأجير التمويلي تتسم عادة بالسرعة في الانجاز مقارنة مع معاملات الاقراض الاخرى ، خاصة وان الاصل المراد تمويله يكون الضمانة الرئيسية في التمويل.

احدى عشر :تفادي مشاكل تقادم الاصول المراد تمويلها اذ يمكن للمستأجر استبدال الاصول القديمة كالالات والمعدات باخرى حديثه ، وذلك عن طريق التأجير التمويلي ودون الحاجة الى شرائها ، وهذا يساعد على مواكبة كل ما هو جديد في عالم الالات والمعدات وبالتالي منافسة المنشات الاخرى التي لديها امكانيات لشراء معدات متطورة.

اثنا عشر :امكانية الاستفادة من المزايا الضريبية وذلك على النحو التالي:-

- من المعلوم ان الضريبة تحسب من صافي الربح ، وبما ان الاستهلاك يخفض من صافي الربح وحيث ان استهلاك الاصل يتم من قبل المستأجر، فبالنتيجة يتم تخفيض قيمة الضريبة التي يلتزم بدفعها المستأجر.

- يتم خصم العائد التأجيري من الدخل الخاضع للضريبة .
- بما ان المؤجر هو من يقوم بشراء الاصل فبالتالي هو من يقوم بدفع ضريبة المبيعات كاملة ودفعة واحدة ، اما المستأجر وكونه يقوم باستئجار هذا الاصل ، فان قيمة الضريبة المستحقة عليه يتم تقسيطها بموجب اقساط شهرية ، بحيث يعاد دفعها للمؤجر مع قسط التأجير مما يخفف من العبء المالي على المستأجر .
- يتم خصم القيمة التأجيرية من الارباح وذلك لانه يتم اعتبارها جزءا من المصاريف ، وبالتالي لا تعتبر دخلا خاضعا للضريبة .

مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر

بالاضافة الى المزايا العديدة التي يوفرها اسلوب التأجير التمويلي للمستأجر ، فان هناك مزايا اخرى عديدة يستفيد منها المؤجر نذكر منها ما يلي:-

- اولا: توفير ضمان جيد للمؤجر بما ان الاصول المؤجرة تبقى ملكا للمؤجر طيلة مدة العقد ،فان هذا الامر يدر عائدا مناسبا لاموال المؤجر المستثمرة ، خاصة وان نشاط المؤجر الرئيسي هو التأجير التمويلي.
- ثانيا :استعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق احكام العقد او القانون
- ثالثا: في حال افلاس المستأجر فانه يحق للمؤجر استرداد الاصول المؤجرة ، لا سيما وان هذه الاصول لا تدخل ضمن املاك المستأجر بل تبقى مسجلة باسم المؤجر حتى نهاية مدة العقد،وهذا ما اكدته الفقرة ج من المادة 18 من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 ، اذ الزمت المصفي او وكيل التفليسة في حال تصفية المستأجر او شهر افلاسه ، اعادة المأجور الى المؤجر ، اذ نصت على ما يلي :-

المادة 18/ج ". في حال صدور قرار بتصفية المستأجر او شهر افلاسه لا يدخل المأجور في الضمان العام للدائنين ولا يعتبر جزءا من موجودات التصفية او الافلاس ، وعلى المصفي او وكيل التفليسة اعادة المأجور الى المؤجر الا اذا قرر المصفي او وكيل التفليسة خلال ثلاثة اشهر من تاريخ صدور قرار التصفية او شهر الافلاس الاستمرار في تنفيذ عقد التأجير ."

- رابعا :توزيع مخاطر الاستثمار لا سيما وان هناك تنوع في تأجير الاصول.
- خامسا : امكانية تأجير الاصل اكثر من مرة حسب عمره الزمني مع امكانية بيعه
- سادسا : امكانية استخدام الحماية الضريبية

بما ان المؤجر هو المالك القانوني للاصل المؤجر فبالتالي يتم خصم اهلاكات الاصل المؤجر من الدخل الخاضع للضريبة

سابعا :عدم رجوع المستأجر على المؤجر فيما يخص ضمان جودة الاصل المؤجر ، اذ ان صلاحية الاصل المؤجر وضمان جودته وعدم وجود اية عيوب او نواقص به تكون من مسوؤلية المورد ، وبالتالي لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال حصول اي عيب او تلف او اية مشاكل اخرى بالاصل المؤجر ، لا سيما وان توقيع المستأجر على شهادة استلام الاصل المأجور يعتبر اقرارا منه بانه قد استلم المأجور دون اي عيب او تلف وانه مطابق للمواصفات المطلوبة من قبله .

- ثامنا : امكانية احالة حقوق المؤجر بموجب عقد التأجير الى مؤجر اخر ما لم ينص العقد على غير ذلك .

وهذا ما اكدته المادة 12/ أ /6 من قانون التاجير التمويلي رقـم 45 لعـام 2008 اذ نصت على ما يلي :-

".المادة 12/أ يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية:-

- احالة حقوقه بموجب عقد التأجير الى مؤجر اخر ما لم ينص عقد التـأجير بصـورة واضحة على خلاف ذلك ولا تعتبر هذه الاحالة نافذة في مواجهة المسـتأجر الا مـن تـاريخ اشعاره خطيا بها ، ولا يترتب على هذه الاحالة اي انتقاص من حقوق المستأجر الـواردة في عقد التأجير او فرض اي التزامات اخرى عليه ."

- تاسعا : امكانية بيع المأجور او رهنه بموافقـة المسـتأجر شرط ان لا ينـتقص ذلـك من اي حقوق للمستأجر او فرض اية التزامات اخرى عليه .

وهذا ما نصت عليه المادة 12/ أ/4 من قانون التأجير بالقول:-"المادة 12/أ يترتب للمؤجر الحقوق والمزايا التالية:-

4- بيع المأجور او رهنه بموافقة المستأجر بشرط الا يترتبعلى ذلـك انتقـاص مـن اي حقوق او مزايا مقررة للمستأجر او فـرض اي التزامـات جديـدة عليـه ، وفي حالـة الـرهن وبيع المأجور بالمزاد العلني وفق احكام التشريعـات النافـذة المفعوليحـل الشـخص الـذي احيل عليه المزاد محل المـؤجر في جميعـالحقوق والالتزامـات المقـررة وفـق احكـام عقـد التأجير وهذا القانون."

حالات بطلان وفسخ عقد التأجير التمويلي

ان عقد التأجير التمويلي وكغيره من العقود عبارة عن اتفاق ما بين فريقين يحكمه بنود وشروط واحكام عامة واخرى خاصـة ، والتـي لا بـد وان تكـون متوافقـة مـع شروط واحكام قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008.

وهذه الشروط هي التي تحدد طبيعة العلاقة فيما بين اطراف العقـد ، كـما وانهـا تحدد وتبين حقوق وواجبات كل فريق تجاه الاخر .

ومن هذا المنطلق نستطيع القول انه يجب على كل فريق من فرقاء العقد الالتزام التام والتقيد ببنود واحكام العقد وعدم مخالفتها ، وبالتالي عـدم مخالفـة احكـام وشروط قانون التأجير التمويلي المذكور اعلاه ، وذلك لان اية مخالفة من قبل اي فريق من الفرقاء لاي بند من بنود العقد ، و / او اي بند من بنود القـانون المـذكور لا بـد وان يرتـب اثـاره سواء على الفرقاء انفسهم او على العقد بشكل عام .

وقد تصل خطورة هـذه الاثـار الى حـد بطـلان العقـد او حتـى فسـخه بقـرار مـن المحكمة المختصة .

حالات بطلان عقد التأجير التمويلي

بالرجوع الى احكام قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008

نجد ان هناك العديد من المواد التي وضعت قيودا وشروطا

معينة على عقد التأجير التمويلي ، بحيـث يترتـب عـلى مخالفتهـا وعـدم مراعاتهـا اعتبار عقد التأجير التمويلي باطلا .

وهذه المواد هي :-

اولا:المادة 5/ب+ج حيث اشترطت هذه المـادة بدايـة عـلى ضرورة ان يكـون عقـد التأجير خطيا، وعـلى ان يتضـمنمجموعة مـن البيانـات ، واعتـبرت ان عـدم مراعـاة هـذه الشروطوالبيانات يجعل من العقد باطلا ، اذ نصت المادة المذكورة على ما يلي :-

المادة 5/ ب:"يقع باطلا عقد التأجير اذا لم يكن خطيا "

المادة 5/ج: " اذ لم يتضمن عقد التأجير اي من البيانات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة(19) يحق لاي من اطرافه التمسك ببطلان العقد ، واعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد".

هذا وقد سبق وذكرنا هذه البيانات عند الحديث عن بيانات عقد التأجير التمويلي في المطلب الثالث من الفصل الاول ، لذا يمكن الرجوع اليها منعا للتكرار.

المادة 5/أ. يجب ان يكون عقد التأجير خطيا ، وان يتضمن البيانات التالية :-

1. وصف للمأجور بشكل يميزه عن غيره مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المأجور.
2. اسم المورد مع تحديد الطرف الذي اختار هذا المورد .
3. تحديد بدل الايجار وعدد الدفعات ومواعيد تسديدها .
4. مدة عقد التأجير .
5. شروط واحكام تسليم المأجور الى المستأجر .

اما المادة 15/أ من ذات القانون فقد اكدت على ضرورة تسجيل عقد التأجير الخاص بالعقارات والمنقولات الخاصة في الدوائر الرسمية المختصة ، وبعكس ذلك يكون العقد باطلا .

هذا وقد جاء النص على النحو التالي :-

" على الرغم مما ورد في اي تشريع اخر:-

أ-يجب تسجيل عقد التأجير المتعلق باي من العقارات والمنقولات الخاصة في الدوائر الرسمية المختصة ،تحت طائلة البطلان ولا يترتب على هذا التسجيل اي رسوم وضرائب ."

مع ضرورة التاكيد على ان النصوص المذكورة اعلاه ، وعلى الرغم من الزاميتها القانونية الا انها لا تكفي لحماية العقد من البطلان ، اذ ان العبء الاكبر في توفير الحماية القانونية لعقد التأجير وعدم تعريضه للبطلان يقع على عاتق اطراف عقد التأجير انفسهم ، وذلك من خلال احترامهم لنصوص القانون وتقيدهم التام بشروطه واحكامه وعدم مخالفتها باي حال من الاحوال .

حالات فسخ عقد التأجير التمويلي

بمراجعة احكام عقد التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 نستطيع القول ان هناك حالات محددة وفق القانون ، يحق من خلالها لكل من المؤجر والمستأجر فسخ عقد التأجير التمويلي سواء تم هذا الفسخ عن طريق استصدار قرار بذلك من قبل المحكمة المختصة ، او عن طريق ارسال اشعار بذلك من قبل كل فريق للفريق الاخر .

حالات فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة او بإشعار من المؤجر

سمح قانون التأجير التمويلي الاردني رقم 45 لعام 2008

وبموجب المادة 19 منه (20)، على ان يقوم المؤجر بفسخ عقد التأجير التمويلي وذلك في حال قيام المستأجر باي من الافعال التالية:-

1. ان يقوم المستأجر باستخدام الاصل المؤجر بطريقة تخالف شروط عقد التأجير، او ان يستعمل الاصل المؤجر لغاية اخرى غير تلك المنصوص عليها في عقد التأجير، كان يقوم المستأجر باستخدام الماجور والذي هو عبارة عن باص لنقل الطلاب ،لغايات اخرى غير نقل الطلاب ، فهنا وبموجب القانون يجوز للمؤجر اتباع احدى الطرق التالية لغايات فسخ العقد :-

(20) المادة 19/أ " مع مراعاة احكام الفقرة (ب) من هـذه المـادة ، يجـوز فسـخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة ، او باشعار من المؤجر (اذا اجاز له العقد ذلك) في اي من الحالات التالية:- :

1. اسـتعمال المـأجور بشـكل مخـالف لشروط عقـد التـأجير او اسـتعماله لغايـة غـير مخصصة له .
2. عدم دفع بدلات الايجار وفقا لما هو متفق عليه في عقد التأجير .
3. عدم قيام المستأجر باعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المـدد المحـددة في عقـد التأجير ، او ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدد وذلك في الحالات التي يفرض فيهـا عقـد التـأجير او التشريعـات النافـذة عـلى المسـتأجر الالتـزام بالصـيانة والاصلاح .
4. تلف المأجور بشكل جسيم .
5. اي مخالفة جوهرية اخرى لعقد التأجير او التشريعات النافذة .

- التقدم بطلب الى المحكمة المختصة لغايات استصـدار قـرار بفسـخ عقـد التـأجير التمويلي .
- ارسال اشعار الى المستأجر يعلمه بالمخالفة التـي ارتكبهـا ونيتـه فسـخ العقـد ،في حال عدم رجوع المستأجر عن هذه المخالفـة (وذلـك في حـال ان اجـاز لـه عقـد التأجير التمويلي هذا الحق).

6. ان لا يقوم المستأجر بدفع اقساط التـأجير وفـق جـدول التسـديد المتفـق عليـه مـع المؤجر .
7. في حال ان كان عقـد التـأجير او القـانون يلـزم المسـتأجر بـاعمال الصـيانة والاصلاح للمأجور ، كون المأجور يكون في عهدة المستأجر وهو الذي يقـوم باستخدامه وفق الغايات المحـدد لهـا ، فـاذا امتنـع المسـتأجر عـن صـيانة

المأجور الصيانة اللازمة والضرورية ، او اذا لم يقم باعمال الاصلاح اللازمة لاية اعطال او اضرار تلحق بالمأجور فهنا يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد .

8. في حال ان تضرر الاصل المؤجر ضررا بالغا مما ادى الى تلفه وبالتالي عدم امكانية استخدامه.

9. في حال قيام المستأجر بمخالفة عقد التاجير التمويلي او القانون الواجب التطبيق بشكل صريح وواضح، كان يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على توقيع عقد تأجير تمويلي عن طريق فتح اعتماد مستندي ، فاذا امتنع المستأجر عن استلام المستندات الخاصة بالاعتماد حال اعلامه بوصول تلك المستندات ، هنا يكون المستأجر قد ارتكب مخالفة جوهرية للعقد مما يمنح المؤجر حق فسخ العقد والتصرف بالمأجور بالطريقة التي يراها مناسبة .

اما في حال تبين لاحقا ان التمويل الذي تم منحه للمستأجر قد تم بناءا على اقرارات او تصريحات غير صحيحة ، فهنا يكون المستأجر قد ارتكب مخالفة واضحة مما يمنح المؤجر الحق في فسخ العقد ضمانا لحقوقه .

لذا وبناءا على ما ذكر ، وعلى الرغم من الحق الممنوح للمؤجر بفسخ عقد التأجير التمويلي من خلال اللجوء الى المحكمة المختصة ، او بمجرد ارسال اشعار منه الى المستأجر (اذا تم النص على ذلك صراحة في العقد)وذلك لارتكابه احدى المخالفات كما سبق وذكرنا، والتي ورد ذكرها في المادة 19 من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 ، الا ان ممارسة هذا الحق وتفعيله على ارض الواقع من قبل المؤجر لا يتم مباشرة ، وانما يحتاج لاتخاد مجموعة من الاجراءات ، كما ويترتب عليه مجموعة من الاثار القانونية .

اجراءات فسخ عقد التأجير التمويلي من قبل المؤجر.

في حال ارتكاب المستأجر احدى المخالفات المذكورة في نص المادة 19 من قانون التأجير التمويلي المذكور ، فان للمؤجر الحق بفسخ عقد التأجير التمويلي واسترداد المأجور واعادة الحال الى ما كان عليه قبل التعاقد .

الا ان ممارسة هذا الحق من قبل المؤجر يستلزم اتخاد مجموعة من الاجراءات نوردها على النحو التالي :-

اولا :ضرورة قيام المؤجر بارسال اخطار عدلي الى المستأجر يعلمه بموجبه ارتكابه (اي المستأجر) احدى المخالفات المذكورة في الفقرة أ من المادة 19 من قانون التاجير التمويلي .

ثانيا :امتناع المستأجر عن تصحيح تلك المخالفة خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الاخطار .

وهذه الاجراءات والخطوات تم التاكيد عليها بموجب الفقرة ب من المادة 19 المذكورة اعلاه والتي نصت على ما يلي :-

" لا يجوز للمؤجر فسخ عقد التأجير مباشرة او من خلال اللجوء الى المحكمة المختصة الا بعد اشعار المستأجر بموجب اخطار عدلي بوقوع احدى المخالفات المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وامتناع المستأجر عن الرجوع عن تلك المخالفة خلال عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبلغه الاخطار ".

كما ان الفقرة أ من ذات المادة اكدت في بدايتها على ضرورة ارسال اخطار عدلي للمستأجر لغايات فسخ عقد التأجير التمويلي ، إذ ورد في مقدمة الفقرة المذكورة ما يلي:-

"مع مراعاة احكام الفقرة ب من هذه المادة ، يجوز فسخ عقد التـأجير بقـرار مـن المحكمة المختصة ، او باشعار من المؤجر (اذا اجاز له العقـد ذلـك) في اي مـن الحـالات التالية ....الخ" وبما ان احكام الفقرة (ب) كما ذكرنـا اعـلاه الزمـت المـؤجر ارسـال اخطـار عدلي ، وبما ان هذه النصوص هي نصوص قانونية امرة وتعتبر من النظام العـام ، فبالتـالي لا يجوز مخالفتها او الاتفـاق عـلى عـدم اتباعهـا ، وبالنتيجـة يعتـبر الاخطـار العـدلي امـر واجراء ملزم ، ولا يجوز فسخ عقد التأجير التمويلي دون هذا الاخطـار .وانني اؤيـد هـذا الاتجاه واعتبره امرا منطقيا لا سيما اذا علمنا ان وقع الاخطار العدلي على نفسية المستأجر المخالف يكون اشد واخطر من مجرد اعلامه بالمخالفة باشعار عادي ، او بكتاب مرسل لـه بالبريد .

وفي حـال انتهـاء مـدة الاخطـار العـدلي ، وامتنـاع المسـتأجر عـن اعـادة المـأجور للمؤجر،فهنا يحق للمؤجر وبموجب المادة 22(21)من قانون التأجير التمـويلي،ان يتقـدم الى قاضي الامور المستعجلة لـدى محكمـة البدايـة بطلـب لغايـات استصـدار قـرار اعـادة المأجور لحيازته .

وفي حال صدور مثل هذا القرار فان المؤجر ولغايـات تنفيـذ القـرار عليـه ان يتبـع الاجراءات التالية :-

1) 1-تبليغ المستأجر قرار اعادة المأجور الصادر من قبل قاضي الامور المستعجلة لـدى محكمة البداية .
2) انتظار مرور مدة عشرة ايام من اليوم التـالي لتـاريخ تبليـغ المسـتأجر قـرار اعـادة المأجور ، اما في حال ان طعن المستأجر بقرار قاضي الامور المستعجلة اعادة المأجور الى المؤجر ، فهنا يبدأ حساب مدة العشر ايام من اليوم التالي لتاريخ تصديق القرار من قبل محكمة الاستئناف .

3) تقديم كفالة عدلية او مصرفية من قبل المؤجر وذلك لضمان حقوق المستأجر ، في حال ان تبين لاحقا ان المؤجر غير محق في طلبه .

مع التنويه الى ان المشرع الاردني قد استثنى بموجب الفقرة 2 من المادة 22 من قانون التأجير التمويلي ، المؤسسات العامة والبنوك من شرط تقديم الكفالة المذكورة في البند 3 اعلاه ، في حال ان كانت هذه المؤسسات العامة والبنوك هي المؤجر .

اذ نصت هذه الفقرة على ما يلي :-" تقديم المؤجر من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية وفق احكام التشريعات النافذة"

وفي حال ان قام المؤجر باتباع الشروط والاجراءات المذكورة في المادة 22 من القانون ، فان القرار المستعجل الصادر من قبل قاضي الامور المستعجلة لدى محكمة البداية ، يعتبر بمثابة السند التنفيذي القابل للتنفيذ وفق احكام التنفيذ المعمول به

المادة 22/أ". اذا امتنع المستأجر عن اعادة المأجور عند انتهاء مدة عقد التأجير او عن تسديد اي من دفعات بدل الايجار المستحقة عليه ، فيغير ذلك سببا مشروعا لتقديم طلب من قبل المؤجر الى قاضي الامور المستعجلة لدى محكمة البداية لاستصدار قرار باعادة المأجور اليه ، ولا يجوز تنفيذ هذا القرار الا بعد تحقق الشرطين التاليين مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة ايام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمستأجر او بعد تصديقه من قبل محكمة الاستئناف في حالة الطعن فيه من قبل المستأجر خلال المدة المذكورة وعلى محكمة الاستئناف ان تفصل في هذا الطعن خلال اسبوعين من تاريخ تقديمه
2. تقديم المؤجر من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية او مصرفية وفق احكام التشريعات النافذة ".

وهذا ما اكدته الفقرة ب من البند 2 من المادة 22 من قانون التأجير التمويلي ، اذ نصت على ما يلي :-

" في حال تحقق الشرطين المنصوص عليهما في البندين (1) و (2) من الفقرة (أ) من هذه المادة ، يعتبر القرار المستعجل سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق احكام قانون التنفيذ الساري المفعول ".

الاثار القانونية المترتبة على فسخ عقد التأجير التمويلي من قبل المؤجر.

في حال ان تمكن المؤجر من فسخ عقد التأجير التمويلي المبرم فيما بينه وبين المستأجر ، سواء مباشرة او عن طريق اللجوء الى المحكمة المختصة ، او عن طريق استصدار قرار بذلك من قبل قاضي الامور المستعجلة ، فان هناك مجموعة من الاثار القانونية المترتبة على هذا الفسخ والتي نص عليها المشرع الاردني بموجب المادة 21(22) من قانون التأجير التمويلي ، تتمثل بما يلي :-

1. اعادة المأجور فورا الى المؤجر .
2. تحميل المستأجر نفقات اعادة المأجور .
3. الزام المستأجر بدفع تعويض بنسبة 9% من قيمة المأجور من تاريخ تخلف المستأجر عن تنفيذ التزاماته لحين الوفاء التام بها .
4. مطالبة المستأجر باي عطل و ضرر قد يلحق بالمؤجر جراء امتناع المستأجر عن اعادة المأجور الى المؤجر .
5. التزام المستأجر باعادة المأجور الى المؤجر بالحالة التي كان عليها عند استلامه ، او بالحالة المحددة والمذكورة في عقد التأجير التمويلي

المادة 21/أ-1. في حال انتهاء عقد التأجير وبدون ممارسة المستأجر لخيار التملك وفق احكام عقد التأجير او في حال فسخ عقد التأجير بما يتفق مع احكامه واحكام هذا القانون ، يكون المستأجر ملزما باعادة المأجور فورا الى المؤجر ومع تحمله نفقات اعادة المأجور ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك

اذا تخلف المستأجر عن تنفيذ التزامه باعادة المأجور وفق احكام البند (1) من هذه الفقرة يحق للمؤجر استيفاء تعويض بنسبة (9%) سنويا من قيمة المأجور كما هي بتاريخ تخلف المستأجر عن تنفيذ التزاماته ولحين الوفاء بها وذلك بالاضافة الى حق المؤجر في المطالبة بأي عطل وضرر اخر يلحق به وفق احكام التشريعات النافذة ، الا اذا نص العقد على خلاف ذلك .

يجب اعادة المأجور الى المؤجر بالحالة المحددة في عقد التأجير او بالحالة التي تم استلامه فيها مع مراعاة ما يطرأ عليه من تغييرات نتيجة الاستهلاك الطبيعي .

حالات فسخ عقد التأجير التمويلي بقرار من المحكمة المختصة اوباشعار من المستأجر

كما هو الحال مع المؤجر بحيث سمح له القانون في حالات محددة ان يقوم بفسخ عقد التأجير التمويلي ، فان هناك حالات اخرى سمح بموجبها القانون(23) للمستأجر ان يقوم بفسخ عقد التأجير التمويلي ، وهذه الحالات هي :-

1. ان لا يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور طيلة مدة عقد التأجير ، فمن المعروف ان اهم امتياز يتمتع به المستأجر بموجب عقد التأجير ، هو امكانية حيازة المأجور والانتفاع به ، فاذا انتفت هذه الميزة ولم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالمأجور ، فيصبح العقد دون جدوى ، مما يمنح المستأجر حق فسخ العقد .

(23) المادة 20 من قانون التأجير التمويلي "يجوز فسخ عقد التأجير بقرار من المحكمة المختصة او باشعار من المستأجر (اذا اجاز له العقد ذلك) في اي من الحالات التالية :

- عدم تمكين المؤجر للمستأجر من الانتفاع بالمأجور وفقا لاحكام عقد التأجير .
- عدم قيام المؤجر باعمال الصيانة والاصلاح للمأجور ضمن المدد المحددة في عقد التأجير او ضمن مدة معقولة في حال عدم تحديد تلك المدة وذلك في الحالات التي يفرض فيها عقد التأجير او التشريعات النافذة على المؤجر الالتزام بالصيانة والاصلاح .
- اي حالة اخرى تشكل مخالفة جوهرية لعقد التأجير او التشريعات النافذة.

2. هناك حالات محددة بموجب عقد التأجير التمويلي او بموجب القانون ، يلتزم بموجبها المؤجر باعمال صيانة واصلاح الاصل المؤجر والابقاء عليه بحالة جيدة وذلك حتى يؤدي الغاية المطلوبة منه ،وبالتالي فان امتناع المؤجر عن القيام بذلك يمنح الحق للمستأجر ان يفسخ عقد التأجير بشرط ان يجيز له العقد ذلك.
3. في حال ارتكاب المؤجر اية مخالفة صريحة وواضحة وجوهرية ، تؤثر على حقوق المستأجر او تخالف القانون .

وبهذا يكون القانون وبمنحه حق فسخ العقد لاي طرف من اطراف العقد، قد وفر الحماية القانونية اللازمة للعقد والفرقاء ، بحيث يضع كل طرف من اطراف العقد امام مسؤولياته ، ويجعله ملتزما ومسؤولا امام نفسه اولا ، وامام القانون ثانيا ، بحيث يحترم بنود العقد والقانون ويحاول جاهدا عدم مخالفتها لاي سبب من الاسباب ، وذلك تحسبا من امكانية فسخ العقد وتجنبا للاثار القانونية المترتبة على هذا الفسخ .

التأجير التمويلي من منظور اسلامي

قبل الدخول في مفهوم التأجير التمويلي الاسلامي ، لا بد لنا من التعرض الى مفهوم البنك الاسلامي وخصائصه ، وذلك لغايات التوصل الى مدى توافق احكام التأجير التمويلي مع هذا المفهوم ..

مفهوم البنك الاسلامي

لغايات فهم طبيعة وماهية البنك الاسلامي كان لا بد لنا من ان نبحث في بعض التعريفات التي قيلت في البنوك الاسلامية ، اضافة الى البحث في خصائص البنوك الاسلامية

تعريف البنك الاسلامي

اختلفت وتعددت التعاريف المتعلقة بالبنوك الاسلامية ، فمنها من يعرف البنك الاسلامي على انه:-

"مؤسسة مالية مصرفية وسيطة ، تهدف الى تحقيق الربح ،وتلتزم في جميع اعمالها وانشطتها باحكام الشريعة الاسلامية ومقاصدها ".

ومنها من يعرفه بانه :-"مؤسسة مالية مصرفية تزاول اعمالها وفق احكام الشريعة الاسلامية "

كما يعرف البك الاسلامي بانه:-"البنوك والمؤسسات التي ينص قانون انشائها ونظامها الاساسي صراحة على الالتزام بمباديء الشريعة الاسلامية ، وعلى عدم التعامل بالفائدة اخذا وعطاءا"

كما يعرف البنك الاسلامي بانه :-"كل مؤسسة تباشر الاعمال المصرفية على اساس الشريعة الاسلامية وقواعدها الفقهية "

اما قانون البنوك الاردني رقم 28 لسنة 2000 فقد عرف البنك الاسلامي وبموجب المادة 2/أ منه على انه " الشركة التي يرخص لها بممارسة

الاعمال المصرفية بما يتفق مع احكام الشريعة الاسلامية ومبادئها ، واي اعمال وانشطة اخرى وفق احكام هذا القانون ".

ومن خلال التعاريف السابقة نلاحظ انها وعلى الرغم من تناولها للبنك الاسلامي من منظور ائتماني ، بمعنى تركيزها على البنك الاسلامي باعتباره مؤسسة ائتمانية تمارس الاعمال المصرفية ، الا انها اكدت على ضرورة تقيد البنوك الاسلامية باحكام الشريعة الاسلامية ومبادئها ، لا سيما وان البنوك الاسلامية تؤدي رسالة مفادها ان منهج الاسلام الخاص ، يهدف الى الشعور بمشاكل ومعاناة الفرد والمجتمع على حد سواء ، كما ويهدف الى تحقيق العدالة والتنمية الاجتماعية لاقصى درجة ممكنة .

خصائص البنوك الاسلامية

من المعلوم ان طبيعة العمل المصرفي في البنوك الاسلامية يقوم على اسس واساليب تختلف عن تلك المتبعة في البنوك التقليدية ، لا سيما وان هذا العمل مرتبط ارتباطا وثيقا باحكام الشريعة الاسلامية ومشروط بعدم مخالفتها .

ومن هذا المنطلق نستطيع القول ان البنوك الاسلامية تمتاز بالخصائص والمميزات التالية :-

اولا : الالتزام باحكام الشريعة الاسلامية .

بمعنى ان البنوك الاسلامية تعتمد الشريعة الاسلامية مرجعا اساسيا لها في جميع اعمالها ، محتكمة في ذلك بما احله وبما حرمه الله ،اي الاحتكام الى قاعدة الحلال والحرام .

وعلى هذا الاساس تقوم البنوك الاسلامية بتمويل المشاريع عن طريق جمع مدخرات المسلمين وفوائض اموالهم ، ومن ثم استثمارها في مشاريع تلبي

احتياجاتهم وتعود عليهم وعلى المجتمع بالخير والفائدة ، ومعيارها في ذلك الحلال والحرام وليس القيمة المادية للمشروع .(28)

ثانيا : الابتعاد عن التعامل بالفائدة

ان الخاصية الرئيسية التي تقوم عليها البنوك الاسلامية هي الابتعاد عن التعامل بالفائدة او ما يسمى(بالربا من منظور اسلامي) ،فالفائدة الثابتة تمثل ربحا مضمونا ، وهذا امر غير مقبول اسلاميا ، فالبنوك الاسلامية وعند تمويلها للمشاريع فانها تتحمل النتائج ، اي انها تعمل على اساس المشاركة في الربح والخسارة وليس الربح المضمون ، وهذا ما اكدته المادة 50/أ من قانون البنوك الاردني رقم 28 لسنة 2000 بقولها "يهدف االبنك الاسلامي الى ما يلي :-

تقديم الخدمات المصرفية وممارسة اعمال التمويل والاستثمار القائمة على غير اساس الفائدة اخدا و / او اعطاءً في جميع الصور والاحوال "

كما ان المادة 53/ب من ذات القانون ، الزمت البنك الاسلامي بان تكون اعماله وانشطته ،قائمة على غير اساس الفائدة بنوعيها :-

- فائدة الديون .
- فائدة البيوع .

اذ نصت المادة المذكورة على ما يلي :-

على البنك الإسلامي مراعاة الشروط والقيود التالية:"

ثالثا : وجود هيئات رقابة شرعية :-

تلتزم البنوك الاسلامية وبموجب قانون البنوك رقم 28 لسنة 2000 وبالتحديد المادة 58/أ(29)

منه على تعيين هيئة تسمى هيئة الرقابة الشرعية ، والتي يجب ان لا يقل عـدد اعضـاءها عن ثلاث افراد ، بحيث يكون اعضاء هذه الهيئة من اهل العلم والخـبرة في اصـول الفقـه والمعاملات الاسلامية والغاية من الزامية هذه وجود هذه الهيئـة تتضـح بـالنظر الى مهـام هذه الهيئة، والتي ورد ذكرها في المادة 58/أ المذكورة اعـلاه ، حيـث تتـولى الهيئـة مراقبـة اعمال البنك الاسلامي ومدى تقيده بالحكام الشرعية ، اضافة الى ابـداء الـرأي في مختلـف العقود التي يحتاج اليها البنك الاسلامي لممارسة اعماله ونشـاطاته ، مـع التاكيـد عـلى ان رأي هذه اللجنة ليس مجرد رايا استشاريا ، وانما هـو رايـا ملزمـا للبنـك الاسـلامي وبقـوة القانون .

رابعا : مراعاة البعد الاجتماعي والتنموي الى جانب المصـلحة الاقتصـادية، وربـط التنميـة الاقتصادية بالتنمية الاجتماعية .

ان البنوك الاسلامية وعند تمويلها للمشاريع المختلفـة ، فانهـا تأخـد بعـين الاعتبـار الجانب التنموي كما انها تراعي المصلحة الاجتماعية الى جانب البعد الاقتصادي للمشروع.

لذا نجد ان البنوك الاسلامية تهتم عادة بطبيعـة المشـاريع التـي سـتمولها ، وبالـدور الذي ستؤديه هذه المشاريع ، وهل ستعود بالنفع والفائدة على الفـرد والمجتمـع عـلى حـد سواء ام ستقتصر الفائـدة عـلى صـاحب المشروع فقـط كـما ان البنـوك الاسـلامية ولغايـات تحقيق اهدافها التنموية الاجتماعية ، فانها تركز على الجوانب والنواحي الاجتماعية ، اضافة الى خدماتها التمويلية ، لا سيما وانها تعتبر ان التنمية الاجتماعية اساسا ترتكز عليـه التنميـة الاقتصادية لتحقيق نتائجها لذا نجد ان البنك الاسـلامي يعمـل عـلى جمـع امـوال الزكـاة في صـندوق خـاص لغايـات الصرف منهـا عـلى اوجـه صرف الزكـاة وحسـب احكـام الشريعـة

الاسلامية ، اضافة الى تقديم القروض الحسنة دون مردود ، وذلك لتلبية احتياجات المستفيدين .

وهذا عائد بالطبع الى تصور الاسلام الخاص القائم على ضرورة تلبية احتياجات الانسان ، وزيادة الوعي بين افراد المجتمع وتفعيل التكافل الاجتماعي، وتوثيق اواصر التراحم بين الافراد ، وهذا ما اكدت عليه المادة 50/أ/ 3 من قانون البنوك رقم 28 لسنة 2000 في معرض حديثها عن اهداف البنك الاسلامي ، اذ نصت على ما يلي :-

يهدف البنك الإسلامي إلى مايلي:

تقديم الخدمات الهادفة لإحياء صورالتكافل الاجتماعي المنظم علىأساس المنفعة المشتركة."

خامسا :شمولية التمويل

ان البنوك الاسلامية في تمويلها للمشاريع فانها لا تقتصر على نشاط معين او تقديم الخدمات لفئات محددة او نوعيات معينة من الافراد ، بل على العكس من ذلك تماما ، اذ نجد ان البنوك الاسلامية تحاول دائما توسيع نطاق التمويل بحيث يشمل مختلف النشاطات ، ومختلف فئات المجتمع ومختلف القطاعات ، مع مراعاة ان البنوك الاسلامية ومن خلال دراستها للجدوى الاقتصادية والفنية للمشروع ، فانها سوف تبتعد عن الاستثمار في الحقول التي لا تعود بالنفع ولا تساعد على النمو في كافة القطاعات ، خاصة وان هذه البنوك تعتبر بمثابة الوسيلة التي يتم بواسطتها توجيه مدخرات المواطنين نحو بناء بنية اجتماعية متطورة .

مفهوم التأجير التمويلي الاسلامي

بعد ان تعرفنا على مفهوم البنوك الاسلامية وعلى اهـم الخصـائص والسـمات التـي تميز البنوك الاسلامية ، كان لا بد لنا من التعرف على طبيعة التأجير التمويلي الذي تمارسه هذه البنوك ، ومدى توافقه مع مفهوم التأجير التمـويلي الـذي تقـوم بـه البنـوك العاديـة الغير اسلامية .

ماهية التأجير التمويلي الاسلامي

تمـارس البنـوك الاسـلامية نشـاط التـأجير التمـويلي كغيرهـا مـن البنـوك العاديـة التقليدية ، الا ان مسمى التأجير التمويلي لدى البنـوك الاسـلامية يختلـف عـن غـيره مـن البنـوك ،فـالبنوك التقليديـة تقـوم بتـاجير الاصـول لمـن يرغـب مـن الافـراد والمؤسسـات والشركات تحت مسمى التأجير التمويلي كما سبق وتم شرحـه في الفصـول السـابقة ، امـا البنوك الاسلامية فانها تمارس هذا العمل تحت مسمى التأجير المنتهي بالتمليك .

فما هو التأجير المنتهي بالتمليك ن وما هي اهم مميزاته ؟؟؟

وهل هو ذات التأجير التمويلي الذي تقوم به البنوك التقليدية التجارية ام لا ؟؟؟؟

وهل يختلف التأجير في البنوك العادية عن البنوك الاسلامية في المسمى فقط ؟؟ ام ان الامر يتعدى ذلك الى اختلافات اخرى ؟؟

تعريف التأجير المنتهي بالتمليك

من التعريفات التي قيلت في التأجير المنتهي بالتمليك انه :-

"قيام المصرف الاسلامي بايجار اصل استعمالي ثابت وهو مـا ينتفـع بـه ، مـع بقاء عينه كالسلع المعمرة ، الى شخص مدة معينة ، بحيث تزيد الاقسـاط الايجاريـة

عن اجر المثل ، على ان يملكه اياه بعد انتهاء المدة ،ودفعه للاقساط المحددة الاجال بعقد جديد

كا تم تعريف التأجير المنتهي بالتمليك على انه "اتفاق ما بين البنك والمتعامل (في صيغة عقد) على تمليك المتعامل للاصل بثمن يدفع على اقساط لمدد طويلة ،بحيث تكون الاقساط هي الاجرة ، مع وعد البنك للمتعامل بان يتنازل عن ملكية الاصل بثمن رمزي او عن طريق الهبة ، بعد قيام المتعامل بدفع جميع اقساط الاجرة في مواعيدها ."

كما يمكن القول بان التأجير المنتهي بالتمليك عبارة عن :-

"وعد من البك بتمليك الاصل للعميل (المستأجر) عند انتهاء الاجارة، وبعد تسديد الاقساط في اجالها بثمن رمزي او بالهبة"

كما يعرف عقد الاجارة المنتهية بالتمليك بانه "تعاقد بين مالك ومستأجر على ان ينتفع المستأجر بمحل العقد باجرة محددة ، وباقساط موزعة على مدد معلومة ، على ان ينتهي هذا العقد بتملك المستأجر للمحل "

اذا ومن خلال التعاريف السابقة يمكن القول بان التأجير المنتهي بالتمليك الذي تقوم به البنوك الاسلامية ، عبارة عن اتفاق بين طرفين الاول ويسمى البك المؤجر ، والثاني ويسمى العميل المستأجر ، يصاغ بهيئة عقد يسمى اجارة منتهية بالتمليك ، ويهدف الى تمكين المستأجر من الانتفاع باصل معين لمدة محدودة ، وباقساط شهرية معلومة ، بحيث تنتقل ملكية الاصل المؤجر

للمستأجر بعد انتهاء مدة الاجارة وبعد تسديد قيمة الاجارة للبنك المؤجر

كما ونلاحظ ومن خلال التعاريف السابقة بان عقود الاجارة المنتهية بالتمليك لدى البنوك الاسلامية ، لها خصوصية معينة تختلف نوعا ما عن البنوك

الغير اسلامية ، اذ انها عبارة عن اجارة منتهية بالتمليك تتضمن وعدا من المؤجر ، بهبة المأجور للمستأجر عند انتهاء مدة الاجارة .

او انها اجارة بالتملك في نهاية مدة العقد بسعر رمزي ، او اجارة مع تملك الاصل بعد سداد اخر قسط ، حيث يدفع من قبل المستأجر بثمن حقيقي ، يتفق عليه مع المؤجر عند ابرام عقد الاجارة ، اي ان الهدف والغاية من التأجير هو التملك في اغلب الاحيان .

فعلى سبيل المثال وفيما يتعلق بالاجارة المنتهية بالتمليك لدى البنك الاسلامي الاردني ، نجد ان هذه العقود تتضمن وعدا من المؤجر بهبة المأجور للمستأجر ، وهذا يعني انتقال الملكية من البنك المؤجر للعميل المستأجر ، بشكل تلقائي في نهاية مدة العقد ، وبعد تسديد المستأجر كافة التزاماته المالية تجاه المؤجر ، وكانها هبة مباشرة من البنك المؤجر للعميل المستأجر .

فالمستأجر لدى البنك الاسلامي الاردني وعند ابرامه عقد التأجير المنتهي بالتمليك ، فانه يقوم بالتوقيع على ملحق للعقد يسمى تنازل معلق ، وهذا التنازل يتضمن جانبين :-

الاول : ضمان لحق المستأجر في تملك المأجور بعد انتهاء مدة الاجارة وتسديد الاقساط للمؤجر .

الثاني :التزام على البنك للقيام بنقل ملكية المأجور للمستأجر بعد تسديد هذا الاخير التزاماته المالية تجاه البنك .

ولهذا تم تسمية هذا الملحق بالتنازل المعلق وذلك كونه معلق على شرط تسديد الاقساط

خصائص التأجير المنتهي بالتمليك

لغايات القاء المزيد من الضوء على التأجير المنتهي بالتمليك لدى البنوك الاسلامية ، كان لا بد من التطرق الى خصائص ومميزات هذا النوع من انواع الاجارة التمويلية والتـي نوردها على النحو التالي :-

اولا :مدة الاجارة

ان عقود التأجير المنتهي بالتمليك وكغيره من العقود لا بد وان يتقيد بمدة محددة ، بحيث يبدأ سريان العقد بتاريخ محدد وينتهي بتاريخ محـدد ، وهـذه المـدة قـد تكـون سنوية لدى بعض البنوك الاسلامية كحال البنك العربي الاسلامي الدولي ، الذي يجدد عقود الاجارة المنتهية بالتمليك لديه سنويا بموافقة طرفي العقد

وقد تكون هذه العقود مستمرة طـوال مـدة التـأجير المتفـق عليهـا كحـال مصرف الراجحي والبنك الاسلامي الاردني .

ثانيا: اقساط التأجير

لا بد وان يتم تحديد قيمة كل قسط من اقساط التـأجير بشـكل واضـح ومعلـوم ، حيث يلتزم المستأجر بـدفع قيمـة الاجـرة بتـاريخ محـدد متفـق عليـه في عقـد التـأجير ، وبخلاف ذلك يحق للمؤجر اتخاذ كافة الاجراءات القانونية لتحصيل حقوقه.

ثالثا: دفعة الجدية او الدفعة الإيجارية المعجلة

هناك بعض البنوك الاسلامية (37) التي يكون لزاما على المستأجر تمويليـا لديها من ان يقوم بداية وعند التوقيع على عقد الاجارة المنتهية بالتمليك ،بدفع مبلغ معين من المال يتم الاتفاق على قيمته فيما بـين البنـك والمسـتأجر ، وهـذا المبلغ عبارة عن جزء او دفعة من قيمة عقد الاجارة ويسمى الدفعـة الايجاريـة

المعجلة او دفعة الجدية ، وتعني ان المستأجر جاد في عملية الاستئجار ، كما وانها تعتبر بمثابة ضمان للبنك في حال ان تعثر المستأجر ولم يتمكن من تسديد الاقساط الايجارية المستحقة عليه للبنك ، ففي هذه الحال يقوم البنك بفسخ العقد والتصرف بالمأجور ، وبعد ان يقوم البنك بتحصيل حقوقه كاملة فان تبقى شيء من قيمة الدفعة الايجارية المعجلة ، يتم اعادتها للمستأجر .

رابعا :ان هدف البنوك الاسلامية

من تملك الاصول هو تأجيرها للغير ، اذ يقوم المستأجر باختيار الاصل المرغوب من قبل مورد معين يختاره هو (اي المستأجر) وبالشروط التي تناسبه ، ومن ثم يقوم بعرض الامر على البنك الذي بدوره يقوم بدراسة هذا العرض ، فان وجده مناسبا ويتوافق مع شروط وسياسة البنك ،فانه يقوم بشراء الاصل من قبل المورد الذي اختاره المستأجر ، ليتم بعدها السير باجراءات تأجيره للمستأجر بموجب عقد تأجير منتهي بالتمليك

خامسا : ان ملكية المأجور تبقى للبنك المؤجر

طوال مدة عقد التأجير ، بحيث لا يتم نقل الملكية للمستأجر الا بعد انتهاء مدة العقد وبعد قيام المستأجر بتسديد كافة التزاماته المالية تجاه المؤجر.

سادسا: تعديل جدول السداد

هناك حالات معينة ولاسباب معينة قد يضطر المستأجر بموجبها الى تعديل تواريخ تسديد الاقساط المستحقة بذمته تجاه المؤجر ، وهذا الامر جائز اذ يتم التعديل اما على نفس العقد الاصلي او بموجب ملحق تابع لعقد التأجير الاصلي ، او قد يتم التعديل عن طريق اعداد عقد تأجير جديد يحتوي على التعديلات المطلوبة.

فالشكلية لاجراء التعديلات قد تختلف من بنك لاخر ، وهذا عائد للسياسة المتبعة لدى هذه البنوك ، الا ان المضمون واحد ، شريطة الحصول على موافقة البنك الخطية على هذه التعديلات اما دون الحصول على هذه الموافقة ، فلا يعتد باي تعديل على عقد التأجير الاصلي مهما كان نوع هذا التعديل .

سابعا : التسديد المبكر

احيانا قد يرغب المستأجر بتسديد التزاماته المالية مبكرا وتملك الاصل المؤجر قبل انتهاء مدة العقد ، وهذا الامر جائز ، الا ان الشكلية والية التعامل مع هذا الامر تختلف من بنك اسلامي الى اخر ، فالبنك العربي الاسلامي الدولي على سبيل المثال ، وحيث ان كافة عقود التأجير المنتهية بالتمليك لديه تجدد سنويا بموافقة طرفي العقد ، فبالتالي اذا اعلن المستأجر عن رغبته تسديد قيمة العقد عند انتهاء مدة السنة العقدية الاولى ، فهنا لا يتم تجديد العقد ، بل يتم نقل ملكية المأجور للمستأجر تلقائيا ، ويعتبر المستأجر وكأنه قام بشراء حصة البنك في المأجور ، وفي المقابل يكون البنك قد استوفي ارباحه عن السنة الإيجارية المنتهية دون باقي السنوات اللاحقة .

اما اذا اعلن المستأجر عن رغبته بالتسديد المبكر قبل انتهاء السنة العقدية الاولى، فهنا يقوم البنك بفسخ عقد التأجير ونقل ملكية المأجور للمستأجر ، وفي المقابل يقوم البنك باستيفاء ارباحه عن عقد السنة الإيجارية الحالية فقط

ثامنا : العوائد او الارباح

ان البنوك الاسلامية وفيما يتعلق بعقود التأجير المنتهية بالتمليك ، فانها لا تعتمد في ربحيتها على الفوائد كما سبق وذكرنا ، وانما تستند وبشكل اساسي على العوائد المبنية على الربح والإجارة فقط .

وبعض البنوك الاسلامية كالبنك العربي الاسلامي الدولي يقوم باستيفاء ارباحه عن كل سنة عقدية بشكل مستقل عن السنة العقدية التي تليها ، وهناك

بنوك اخرى كالبنك الاسلامي الاردني الـذي يقـوم باسـتيفاء ارباحـه عـن كامـل مـدة عقـد التأجير، وذلك لان العقود لديه ليست سنوية .

اما مصرف الراجحي فان عقود الاجارة المنتهية بالتمليك لديه لا تكون سنويه ، بـل تبرم لمرة واحدة مع المستأجر ، اما عوائد الاجارة فانها سنوية ، اذ يتم ارسال اشعار بقيمة عائد الاجارة للمستأجر سنويا للتوقيع عليه ، لا سيما وان هذا العائد عرضه للتغيـير بنـاءا على اوامر البنك المركزي ومتغيرات السوق ، وبالتالي تكون هذه العوائد سـنوية وتحسـب على اساس المبلغ المتبقي من اصل الدين .

مدى توافق احكام التأجير التمويلي مع احكام التأجير التمويلي الاسلامي

بعد ان قمنا بتعريف التأجير التمـويلي الـذي تمارسـه البنـوك العاديـة واسـتعراض خصائصه ، وبعد ان تعرفنا على طبيعة التأجير المنتهي بالتمليـك وخصائصـه ، كـان لا بـد من اجراء مقارنة ما بين هذه الخصائص، وذلك لمعرفة مدى التوافق ما بين احكام التـأجير التمويلي واحكام التأجير التمويلي الاسلامي .

اولا: فيما يتعلق بشرط المدة وضرورة ان تكون مدة الاجـارة محـددة ومعلومـة في التأجير التمويلي الاسلامي ، نجد ان عقـد التـأجير التمـويلي ايضـا لا بـد وان يحتـوي عـلى شرط المدة ، وذلك تحت طائلة بطلان العقد ، وعادة تكون هذه المدة او يبدأ سريانها من تاريخ التوقيع على العقد وحتى سداد اخر قسط للمأجور .

ثانيا : فيما يتعلق باقساط التأجير وضرورة ان يتم تحديد قيمة كل قسط من الاقساط بشكل واضح ومعلـوم في عقـود التـأجير الاسـلامية ، نجـد ان هـذا الشرط متوافر ايضا في عقـود التـأجير الغـير اسـلامية ، اذ اعتـبره المشرـع الاردني

من البيانات الرئيسية (كما ذكرنا سابقا) الواجب توافرها في العقد ، والا اعتبر العقد باطلا .

ثالثا : ان هدف تملك المؤجر للاصول في كل من عقود التأجير التمويلي وعقود التأجير المنتهية بالتمليك الاسلامية ، هو تأجيرها للغير مع بقاء ملكيتها للمؤجر طوال مدة عقد التأجير .

رابعا : ان انتقال الملكية في التأجير المنتهي بالتمليك لدى البنوك الاسلامية هو الغاية والهدف من هذا النوع من انواع التأجير ، الا ان الامر ليس كذلك في البنوك الغير اسلامية ، اذ تتوافر للمستأجر في هذه العقود عدة بدائل ، وذلك حسب نوع عقد التأجير التمويلي الذي يرغب به المستأجر .

فالمستأجر :

1-قد يتملك المأجور بشكل تلقائي عند انتهاء مدة العقد ، وذلك في حال ان كان عقد التأجير التمويلي دون خيار الشراء

(Lease to own)

2- قد يعيد المستأجر المأجور الى البنك عند انتهاء مدة العقد ، او قد يقوم بشراء المأجور مقابل دفع قيمة خيار الشراء ، وذلك في حال ان كان عقد التأجير التمويلي متضمنا خيار الشراء

(Option to buy)

خامسا : ان اجراء تعديلات على جدول السداد بناءً على طلب من المستأجر ، وموافقة خطية من البنك المؤجر امر جائز في كل من عقد التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك الاسلامي .

سادسا :ان نسبة التمويل لدى البنوك الغير اسلامية تصل الى 100% من قيمة الاصل المراد استئجاره ، اما البنوك الاسلامية فان نسبة تمويل الاصول لديها لا تصل الى 100% ، وانما الى 80% فقط في معظم الحالات ،كمصرف

الراجحي على سبيل المثال الذي يقوم بتمويل 80% من قيمة الاصل ، اما 20% المتبقية والتي تمثل مشاركة المستأجر ومساهمته كشريك في عقد المشاركة الموقع فيما بينه وبين البنك ، فيلتزم المستأجر بدفعها للمورد وذلك كشرط لتحقيق الشرعية .

ايضا البنك الاسلامي الاردني الذي يمول 80% من قيمة الاصل ، اما 20% الاخرى فتعتبر دفعة ايجارية معجلة يدفعها المستأجر للبنك كجزء من قيمة الاصل المراد استئجاره .

سابعا :يتبين لنا وفيما يتعلق بالبنوك الاسلامية ان السياسة المتبعة لديها فيما يتعلق بالتأجير المنتهي بالتمليك ، ان يقوم المستأجر وعند التوقيع على عقد الاجارة بدفع مبلغ من المال يسمى دفعة الجدية او الدفعة المعجلة ، وذلك لتكملة قيمة الاصل المراد استئجاره كشرط لتحقيق الشرعية ، لا سيما وان هذه البنوك لا تمول الاصول المؤجرة بنسبة 100% .

بينما هذا النظام غير متوافر لدى البنوك الغير اسلامية ، خاصة وانها تمَول الاصول بنسبة تصل الى 100% في معظم الحالات

ثامنا :التسديد المبكر في حال التسديد المبكر فان بعض البنوك الغير اسلامية تقوم بفرض غرامة على المستأجر تسمى غرامة تسديد مبكر ، اما البنوك الاسلامية فانها لا تفرض غرامة تسديد مبكر وانما تتبع سياسة مختلفة نوعا ما

فالبنك الاسلامي الاردني على سبيل المثال ، وفي حال رغبة المستأجر تسديد التزاماته المالية تجاه البنك قبل انتهاء مدة عقد التأجير ، فانه يقوم باحتساب قيمة التزامات المستأجر حتى تاريخ اعلان رغبته بالتسديد ، اي ان البنك الاسلامي في هذه الحال لا يقوم باقتطاع كامل قيمة عقد الاجارة ، وانما يتنازل عن جزء من ارباحه والتي تمثل المدة المتبقية من العقد والتي لم يستفد منها

المستأجر ، فالبنك لا يقوم بأخد ارباح عن منفعة لم يتم الاستفادة منها من قبل المستأجر، وبالمقابل يتم التنازل عن المأجور لصالح المستأجر

تاسعا : العوائد او الارباح تبين لنا عند الحديث عن خصائص البنوك الاسلامية ، ان الخاصية الرئيسية التي تقوم عليها البنوك الاسلامية هي الابتعاد عن التعامل بالفائدة بجيع صورها واشكالها ، ويعود السبب في ذلك الى كون الفائدة تمثل ربحا مضمونا مما يعتبر امرا غير مقبول اسلاميا .

لذا نجد ان بعض البنوك الاسلامية كالبنك العربي الاسلامي الدولي ومصرف الراجحي في تعاملاتهم بالتأجير التمويلي تحديدا ، يعتمدون اسلوب المشاركة حيث يعتبر كل من البنك والعميل شركاء في الاصل ، كما ويتحملون نتائج الربح والخسارة للمشروع كشركاء على حد سواء .

اما البنوك الغير اسلامية ، فان العميل او المستأجر وحده هو من يتحمل المنافع والمخاطر على حد سواء .

اضف الى ذلك ان البنوك الغير اسلامية وعند فرضها للفائدة على مختلف العمليات التمويلية التي تقوم بها ، ومنها التأجير التمويلي فانها تعتمد على فكرة ان اي خدمة مهما كان نوعها ، لا بد وان يقابلها اجر ، وهذا الاجر يتمثل بالفائدة التي يحصل عليها البنك من العميل ، وذلك تعويضا عن المخاطر التي قد يتعرض لها المشروع ، ومقابلا لمختلف الخدمات التي يقدمها البنك ، والتكاليف والمصاريف التي يتكبدها لذا فاننا نجد في بعض البنوك ان المسمى المتعلق بالفائدة قد تغير الى مصطلح او مسمى عائد وهذا مرده بالطبع الى التطور الاقتصادي الهائل الذي حصل في المجتمع ، خاصة وان هذه العوائد تنتج عن استثمار الاموال في المشاريع ، وعن تفاعل المال والعمل معا ، وبالتالي يكون الناتج مشروعا باعتباره عائدا للاستثمار

وانني اؤيد الاتجاهات الفقهية التي تعتبر ان تحقيق البنوك دخلا او فائدة جراء تمويل المشاريع لا يعتبر استغلالا للعميل باي حال من الاحوال ، وذلك لان هذا الاستغلال كان ميزة للعصور الغابرة حيث كان الربا يتضاعف متجاوزا اصل الدين اضعافا مضاعفة

اما في عصرنا الحالي ونظرا لتعاملنا مع مؤسسات بنكية تحكمها القوانين والانظمة والبنك المركزي والسوق المالي ، وهي التي تقوم بتحديد نسبة الفوائد وارتفاعها وانخفاضها تبعا للاوضاع الاقتصادية ، فلا يمكن القول ان ما تتقاضاه البنوك من فوائد امرا غير مشروع .

اضافة لذلك فان العمليات البنكية بمختلف انواعها تتم بموجب عقود رضائية لا استغلال ولا اذعان فيها ، مما يعني ان ما تحصل عليه البنوك من عوائد يعتبر حاجة ضرورية لتلبية نفقات مختلف الخدمات التي تقدمها البنوك ، اضافة للتكاليف التي تتكبدها والمخاطر التي قد تتعرض لها المشاريع التي تمولها هذه البنوك .

وبما ان الاستفادة التي تنتج عن العمليات البنكية لا تقتصر على البنك وحده وانما تشمل العميل ايضا ، وبما ان اللجوء الىالبنوك لم يعد مقتصرا على تلبية الاحتياجات الاساسيةالضرورية التي يمكن ان يحصل فيها استغلال ، وانما تطورالامر الى حد الاستفادة وتحسين الاوضاع الاقتصادية وتقديمالخدمات بمختلف اشكالها وبهذا تكون العمليات البنكية الحديثة قد اثبتت شرعيتهالاختلافها عن العمليات الربوية الي كانت سائدة قديما ، والتيكانت تسمح باستغلال العميل مجبرة اياه على دفع اضعاف ما حصل عليه .

الفصل الثالث

التعليمات الصادرة استنادا الى قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008

ان قانون التأجير التمويلي وكغيره من القوانين حديثة العهد ، بحاجة الى مجموعة من الانظمة والتعليمات المساندة ، والتي يساهم وجودها في تسهيل فهم القانون ، وتسهيل عملية تطبيقه على ارض الواقع ، ومن هذا المنطلق فقد تم اصدار مجموعة من التعليمات المساندة التي ساهمت وتساهم في توضيح طبيعة قانون التاجير التمويلي ، وتسهيل مهمة العاملين في هذا المجال ، والمتعاملين مع القانون ومع الشركات والبنوك المتخصصة في هذا النوع من انواع التمويل

ونذكر من هذه التعليمات تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب ،الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي ،وتعليمات سجل المأجورات المنقولة ،وتعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك وتطبيق معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بها.

تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي

لا يخفي على احد مدى اهمية وخطورة الدور الذي تؤديه اللجنة الوطنية لمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب في مجال محاربة هذا النوع من انواع الجرائم ، والتي تم تشكيلها استنادا لقانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم 46 لسنة 2007 ،خاصة وانه قد برزت في الأونة الاخيرة اعدادا لا باس بها من الجرائم التي كان القصد منها اخفاء او تمويه مصدر المال المراد حفظه او استبداله او ايداعه او استثماره

وقد يتساءل البعض عن علاقة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب بالتأجير التمويلي، وما طبيعة الرابط الذي قد يربط ما بين هذين الموضوعين المختلفين ؟؟؟؟

خاصة وان موضوع غسل الاموال وتمويل الارهاب هو موضوع جرمي جنائي ، بينما التأجير التمويلي هو جانب تمويلي استثماري .

وللاجابة على هذا التساؤل نشير الى ان الشركات والبنوك التي تمارس نشاط التأجير التمويلي ،قد تعتبر لدى بعض الفئات المتورطة بعمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب ، ملاذا امنا ومكانا امثل لاخفاء مصدر اموالهم وحقيقة طبيعتها ، وبالتالي محاولة استثمارها بطرق شرعية غير مشكوك بها .

ولكن لوعي المشرع الاردني بمثل هذه الاساليب ، وايمانا منه بالدور الهام الذي قد تلعبه البنوك والشركات المتخصصة بالتأجير التمويلي في مكافحة هذا النوع الخاص والخطير من انواع الجرائم ، فقد تمت الاشارة بموجب الفقرة (أ) من المادة (25) من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008 الى ضرورة اصدار التعليمات والاجراءات اللازمة لمكافحة عمليات غسل الاموال ، حيث جاء نص المادة المذكورة على النحو التالي :-

(يصدر الوزير التعليمات الخاصة بالالتزامات والاجراءات والضوابط اللازمة لمكافحة عمليات غسل الاموال وفق احكام التشريعات النافذة)

كما ان البند (4) من الفقرة (أ) من المادة (14) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم (46) لسنة 2007 قد نصت على ضرورة التقيد بالانظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن الوحدة او الجهات الاشرافية والرقابية المختصة .

وبناءا على هذين النصين فقد صدرت التعليمات الخاصة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي لسنة 2011 .

علاقة التأجير التمويلي بجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب

ان توضيح طبيعة العلاقة التي تربط ما بين التمويل باسلوب التأجير التمويلي وجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب ،اضافة الى توضيح طبيعة الدور الذي تقوم به شركات التأجير التمويلي في محاربة هذا النوع من انواع الجرائم ، يتطلب بداية التطرق الى بعض المصطلحات والمفردات الخاصة بجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب لغايات معرفة الرابط ما بين هذه الجرائم والتأجير التمويلي ،وصولا الى دور شركات التاجير التمويلي في مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب .

مصطلحات ومفردات خاصة بجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب

ان جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب عبارة عن جرائم مالية ، ذات نوع وطبيعة خاصة ، لذا فاننا ولغايات فهم طبيعة هذه الجرائم وماهيتها ، ولغايات فهم طبيعة العلاقة التي تربطها بشركات التأجير التمويلي ، كان لا بد لنا من التطرق الى بعض المصطلحات والمفردات الخاصة بهذا النوع من انواع الجرائم ، والتي ورد ذكرها في كل من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم 46 لسنة 2007 ، وتعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي لسنة 2011 ، والصادرة استنادا للقانون اعلاه .

ففيما يتعلق بقانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم 46 لسنة 2007، فاننا نجد ان المادة الثانية منه قد اوردت مجموعة من الكلمات والمفردات

بحيث تكون لها المعاني المخصصة لها بموجب ذات القانون ما لم تدل القرينة على خلاف ذلك ، واننا سوف نورد عددا من هذه المفردات بما يخص موضوع الدراسة .

فالمال مثلابموجب المادة المذكورة يعني(كل عين او حق له قيمة مادية في التعامل ، والوثائق والسندات القانونية ايا كان شكلها ، بما في ذلك الشكل الالكتروني او الرقمي منها التي تدل على ملكية تلك الاموال او اي مصلحة فيها بما في ذلك الحسابات المصرفية والاوراق المالية والاوراق التجارية والشيكات السياحية والحوالات وخطابات الضمان والاعتمادات المستندية ايا كانت الوسيلة التي يتم الحصول عليها بها)

اما غسل الاموال فيقصد به (كل فعل ينطوي على اكتساب أموال أو حيازتها أو التصرف فيها أو نقلها أو إدارتها أو حفظها أو استبدالها أو إيداعها أو استثمارها أو التلاعب في قيمتها أو تحويلها أو أي فعل آخر وكان القصد من هذا الفعل إخفاء أو تمويه مصدرها أو الطبيعة الحقيقية لها أو مكانها أو حركتها أو كيفية التصرف فيها أو ملكيتها أو الحقوق المتعلقة بها أو الحيلولة دون معرفة من ارتكب الجريمة المتحصل منها المال مع العلم بأنها متحصلة من أي من الجرائم المنصوص عليها في المادة (4) من هذا القانون.

اما تمويل الارهاب فيقصد به (ارتكاب أي من الأعمال الواردة في الفقرة (ب) من المادة (3) من هذا القانون.)

وبالرجوع الى الفقرة ب من المادة الثالثة المذكورة نجد ان الاعمال التالية تعتبر اعمالا غير مشروعة كون المقصود بها تمويل الارهاب :-

ب- يحظر تقديم الأموال أو جمعها أو تأمين الحصول عليها أو نقلها بأي وسيلة كانت، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، وإن كانت من مصادر مشروعة، لإرهابي أو منظمة أو هيئة أو جمعية أو جماعة إرهابية أو لعمل

إرهابي، مع العلم بذلك، سواء استخدمت هذه الأموال كلياً أو جزئياً أم لم تستخدم وسواء وقعت هذه الأعمال أم لم تقع.

اما الجهات الخاضعة لاحكام هذا القانون فقد ورد ذكرها في المادة (13) من ذات القانون حيث نصت على ما يلي :-

تلتزم الجهات المبينة أدناه بالإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها:

أ- الجهات المالية وتشمل:-

1. البنوك العاملة في المملكة
2. شركات الصرافة وشركات تحويل الأموال
3. الاشخاص او الشركات التي تمارس ايا من الانشطة التي تخضع لرقابة وترخيص هيئة الاوراق المالية
4. الاشخاص او الشركات التي تمارس اياً من الانشطة التي تخضع لرقابة وترخيص هيئة التأمين
5. الجهات التي تمارس أيا من الانشطة المالية التالية :-
   - منح الائتمان بجميع انواعه
   - تقديم خدمات الدفع والتحصيل
   - اصدار ادوات الدفع والائتمان وادارتها
   - الاتجار بأدوات السوق النقدي وبأدوات سوق رأس المال سواء لحسابها او لحساب عملائها
   - شراء الديون وبيعها سواء بحق الرجوع او بدونه
   - التأجير التمويلي

- ادارة الاستثمارات والاصول المالية عن الغير

6. الجهات التي تقدم الخدمات البريدية وفقاً لأحكام التشريعات النافذة.

ب- الجهات غير المالية وتشمل:-

1) الأشخاص أو الجهات الذين يعملون في تجارة العقارات وتطويرها.
2) الأشخاص أو الجهات الذين يعملون في تجارة المعادن الثمينة والأحجار الكريمة.
3) الأشخاص أو الجهات الذين يقومون نيابة عن الغير بالأعمال التالية:-

- بيع العقارات وشرائها.
- إدارة الأموال أو أي أصول مالية أخرى.
- إدارة الحسابات المصرفية أو حسابات توفير البريد أو حسابات الاستثمار في الأسواق المالية المحلية والدولية.
- الإجراءات القانونية اللازمة لتأسيس أي شخص اعتباري أو إدارته أو شراء محلات تجارية أو بيعها.
- تنظيم المساهمات الخاصة بإنشاء الشركات أو إدارتها.

ج- الجهات أو المهن التي يقرر مجلس الوزراء تطبيق أحكام هذا القانون عليها بناء على تنسيب اللجنة.

اما تعليمات مكافحة غسل الموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي والصادرة بموجب الفقرة (أ) من المادة 14 من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم 46 لسنة 2007 ، فقد اوردت بموجب المادة الثانية منها مجموعة من الكلمات والعبارات ، بحيث تكون لهذه الكلمات والعبارات المعاني المخصصة لها في كل من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب وقانون التأجير التمويلي النافذي المفعول .

فمصطلح العميل مثلا وفق التعليمات اعلاه تعني (المورد والمستأجر والمستأجر من الباطن والمستأجر المحال عليه ، كما هو منصوص عليه في قانون التأجير التمويلي .)

اما مصطلح الشركة فيعني (الشركة التي تمارس نشاط التأجير التمويلي)

اما المادة الثالثة من التعليمات المذكورة اعلاه فقد اشارت الى الجهات التي تطبق عليها احكام هذه التعليمات ، اذ جاء نص المادة المذكورة على النحو التالي :-

(تسري احكام هذه التعليمات على كل مما يلي :-

- الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي العاملة في المملكة .
- الفروع الخارجية والشركات التابعة الموجودة خارج المملكة للشركات المشار اليها في الفقرة (أ) من هذه المادة وذلك الى المدى الذي تسمح به القوانين والانظمة السارية في الدول التي تعمل بها ، مع مراعاة تطبيق المعايير الاشد ما امكن في حال اختلاف متطلبات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب في البلد المضيف عنها في البلد الأم ، ويتعين اعلام دائرة مراقبة الشركات بأي موانع او قيود يمكن ان تحد او تحول دون تطبيق هذه التعليمات .)

الرابط فيما بين التأجير التمويلي وموضوع مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب

من خلال ما اوردناه في الفرع الاول من هذا المطلبوالمتعلقبالمفردات الواردة سواء في قانون مكافحة غسل الاموال او في تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب ، يتضح لنا وبصورة جلية الرابط القوي فيما بين التأجير التمويلي وموضوع مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب وذلك على النحو التالي :-

اولا :-فيما يتعلق بتعريف المال الـوارد في قـانون مكافحـة غسـل الامـوال وتمويـل الارهاب على النحو سالف الذكر ، وحيث ان كافة تعاملات الافراد والشركات والمؤسسـات ومختلف القطاعـات مـع الشركـات التـي تمـارس نشـاط التـأجير التمـويلي تكـون بهـدف استئجار اعيان واصول لها قيم مادية معينة ، لا سيما وان المقصـود بالمـأجور وفـق قـانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 هو المال المنقول او غير المنقول الذي يتم الانتفاع بـه باستعماله مرارا مع بقاء عينه ، وحيث ان هذه التعاملات تتطلب تقـديم العميـل وثـائق ومستندات وضمانات للشركة لغايات تمويل مشروعه المطلوب ، وبما ان التعامل من قبـل العميل مع شركة التأجير التمويلي يحتاج في حالات معينـه الى اسـترداد المـال المـأجور عـن طريق فتح اعتماد مستندي او عن طريق خطابات الضمان ، كما قد يحتاج الامر في بعض الاحيان الى تقديم العميل ضمانات معينة كالشيكات والكمبيالات ،لذا ومن هذا المنطلق نجد ان الاشخاص المتورطين بعمليات غسـل الامـوال وتمويـل الارهـاب قـد يقـدمون عـلى تقديم وثائق ومستندات للشركة الممولة للمشروع، غير صـحيحة وتخـالف الواقـع وذلـك بحجة رغبتهم بادارة مشروع معين او استئجار اصول معينـة باسـلوب التـأجير التمـويلي ، بينما الواقع خلاف ذلـك اذ ان الهـدف الاسـاسي مـن التعامـل والاسـتئجار يكـون لتمويـه واخفاء مصدر المال وبالتالي اضفاء الشرعية والقانونية عـلى تعـاملات هـؤلاء الاشـخاص ، وبالنتيجة اضفاء الشرعية على ملكيتهم لمصدر المال .

ثانيا :-فيما يتعلق بتعريف غسل الاموال الوارد في القانون المذكور وحيث ان المقصود به كافة الاعمال التي يحاول مرتكبوها اساءة استخدام المال بحيث يكون الهدف من التعامـل بالمال هو اخفاء او تمويه مصدره او كيفية التصرف به او الطبيعـة الحقيقيـة لـه ،وذلـك عـن طريق محاولة حفظه او استبداله او ايداعه او استثماره او غير ذلك من الافعال ، وعليه فاننـا نجد ان شركات التاجير التمويلي قد تكون ملجأ وملاذ لبعض الافراد الراغبين بـاجراء عمليـات

غسل لاموالهم المشبوهة غير الشرعية وذلك عن طريق محاولة استثمارها واعادة تفعيلها بطرق استثمارية مشروعة كالاستثمار بواسطة التأجير التمويلي .

ثالثا:- فيما يتعلق بتعريف عمليات تمويل الارهاب ، وحيث ان المقصود به هو تامين جمع المال او نقله او ايصاله الى منظمات او جمعيات او جماعات او اعمال ارهابية ، سواء تمت عملية استخدام المال او نقله بنجاح او لم تتم ، وسواء نجحت الاعمال الارهابية في مسعاها او لم تنجح .

وبما ان بعض الافراد المتورطين بهذه الاعمال المشبوهة قد يستغلون عمليات التأجير التمويلي التي يبرمونها مع الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي ، لغايات القيام بعمليات تمويل الارهاب ، لذا فان شركات التاجير التمويلي وكما ذكرنا سابقا من حيث كونها هدفا لمثل هذه الاعمال ، لا بد لها من ان تكون على درجة عالية من الدقة والمهنية ، بحيث تتخد اجراءات معينة لغايات اكتشاف مثل هذه الاعمال الغير قانونية والمشبوهة ومحاربتهاومكافحتها

اما المادة (13) من ذات القانون فقد ذكرت وبصريح العبارات بان الجهات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي تعتبر من الجهات الخاضعة لاحكام قانون غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم (46)لسنة 2007، كما وتلتزم بكافة الاجراءات المذكورة في ذات القانون والانظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى اي منها .

.اما تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي والصادرة استنادا الى قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكور، فقد اوردت عددا من المفردات ذات العلاقة والتي اوضحت وبصورة جلية الرابط القوي ما بين التاجير التمويلي وعمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب .

فالعميل مثلا والذي يمكن ان يكون متورطا بعمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب ، لا يخرج عن كونه اما موردا او مستاجرا او مستاجرا من الباطن او مستاجرا محال عليه ، او قد يجتمع جميع هؤلاء في عمليات مشبوهة متعلقة بغسل الاموال وتمويل الارهاب .

وبما ان مصطلح الشركة كما هو وارد فيتعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكورة اعلاه، يعني الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي.

وبما ان التعليمات المذكورة واجبة التطبيق على هذه الشركات وعلى جميع الفروع الخارجية وعلى الشركات الموجودة خارج المملكة والتابعة لشركات التأجير التمويلي الموجودة داخل الاردن ،لذا فان العلاقة والرابط الذي يجمع ما بين الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي وما بين جرائم مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب ، علاقة قوية جدا لا يستهان بها ، بحيث يمكن ان يكون لشركات التأجير التمويلي دورا قياديا حاسما في مجال محاربة ومكافحة عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب .

دور شركات التأجير التمويلي في محاربة جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب

لقد اشرنا سابقا الى ان هناك تعليمات خاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي والهدف من هذه التعليمات هو محاربة قضايا غسل الاموال وتمويل الارهاب .

والسؤال الهام في هذا المجال يكمن في كيفية قيام شركات التأجير التمويلي بمحاربة هذا النوع من انواع الجرائم ، وما هي الوسائل والسبل المستخدمة في مجال محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب ، وما هي الاجراءات التي يجب على شركات التأجير التمويلي اتباعها واتخاذها لهذه الغاية .

بالرجوع الى تعليمات مكافحة غسل الموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي لسنة 2011 والصادرة بموجب الفقرة (أ) من قانون التـأجير التمويلي رقم 45 لسنة 2008 والبند 4 من الفقرة (أ) من المادة(14) من قـانون مكافحـة غسـل الامـوال وتمويـل الارهـاب رقـم(46) لسـنة 2007 النافـذة، فاننـا نجـد ان هـذه التعليمات قد اوضحت وبشكل مفصل كيفية قيام شركات التأجير التمويلي بمحاربة غسـل الاموال وتمويل الارهاب وذلك على النحو التالي :-

اولا: دور شركات التأجير التمويلي في محاربة غسل الامـوال وتمويـل الارهـاب قبـل نشوء اي علاقة مع العميل .

ان تعليمات محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكورة اعـلاه وبشـكل خـاص المادة 4 منها قد اوضحت وبشكل مفصل كيفية قيـام شركـات التـأجير التمـويلي بمحاربـة غسل الاموال وتمويل الارهاب قبل نشوء اي علاقة عمل مع العملاء .

فالشركة وقبل ابرام اي عقد مع العميل وسواء اكان شخصا طبيعيا او معنويا عليها ان تلتزم بذل العناية الواجبة لغايات التعرف على هوية العميل وطبيعة نشاطه والهـدف من رغبتـه التعامـل مـع الشركـة وطبيعـة العمـل والمشروع المنـوي القيـام بـه ومـن هـو المستفيد الحقيقي من هذا المشروع ،وهذا بالتاكيد يتم عن طريـق التحقـق والتاكـد مـن كافة الاوراق والوثائق الرسمية التي يقدمها العميل لغايات اثبات هويته ،وذلك بالحصول على اصل هذه الوثائق او صور مصدقة عنها ، خاصـة اذا كـان التعامـل سـيتم لـيس مـع ذات العميل وانما مع المفوض او من ينوب عن العميل .

كما ان على شركة التـأجير التمـويلي الابتعـاد عـن التعامـل مـع الاشـخاص مجهولي الهوية او ذوي الاسماء المستعارة او الوهمية وهذا يتم عن طريـق قيـام

الشركة بالتحقق والتأكد بوسائلها الخاصة ومن مصادر موثوقة ومحايدة ، من وثائق اثبات الشخصية وكافة البيانات التي يقدمها العميل لغايات تحديد هويته ، بحيث لا يتم ابرام اي نوع من انواع التعاقدات مع العميل الا اذا تولدت لدى الشركة القناعة التامة بصحة هوية العميل وصحة البيانات المقدمة منه.

ثانيا :دور شركات التأجير التمويلي في محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب عند او اثناء نشوء علاقة مع العميل .

بعد ان تتاكد شركة التأجير التمويلي من صحة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بتحديد هويته والهدف الحقيقي من رغبته في التعامل مع الشركة ، فان دور شركة التأجير التمويلي لا ينتهي عند هذه المرحلة بل على العكس من ذلك ، اذ ان عملية التأكد من صحة تعامل العميل ومشروعية التعاقد تستمر ، بحيث يجب على الشركة الاستمرار في اتخاذ اجراءات العناية الواجبة لغايات التاكد من عدم وجود اية شبهة غسل اموال او تمويل ارهاب.

اذ ان هناك حالات ومعاملات معينة بعد ان يتم ابرام العقد مع العميل ، تتولد بشأنها شكوك معينة لدى الشركة حول مدى صحة ودقة وكفاية المعلومات المتعلقة بهوية العميل ، وبالتالي يكون هناك اشتباه بوجود عملية غسل اموال او تمويل ارهاب .

وفي هذه الحال يجوز للشركة ان تستمر في التعامل مع العميل المشبوه قيامه بعملية غسل اموال او تمويل ارهاب الى ما بعد ابرام عقد التاجير وقبل استحقاق موعد القسط الاول ،وذلك بهدف اجراء التحقيق واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة مع الجهات المختصة لتجنب مخاطر عملية غسل الاموال وتمويل الارهاب.

وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة من تعليمات محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكورة وذلك على النحو التالي :

(على الشركة اتخاذ اجراءات العناية الواجبة بشان العميل وذلك في الحالات التالية:-

- عند او اثناء نشوء علاقة عمل مع العميل .
- وجود شكوك بشان مدى دقة وكفاية البيانات التي تم الحصول عليها مسبقا بخصوص تحديد هوية العملاء .
- وجود اشتباه بحدوث عملية غسل اموال او تمويل ارهاب .
- يجوز للشركة تأجيل اجراءات التحقق الى ما بعد ابرام عقد التأجير شريطة ان تقوم الشركة بانجاز هذه الاجراءات في اقرب وقت ممكن وقبل استحقاق القسط الاول من عقد التأجير ، وان تتخذ الشركة الاجراءات اللازمة لتجنب مخاطر عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب اثناء فترة التاجيل بما في ذلك وضع سياسة داخلية لعدد ونوع ومبالغ العمليات التي يمكن تنفيذها قبل اتمام هذه الاجراءات .)

مع ضرورة الاشارة الى ان هناك حالات خاصة وعمليات معينة ورد النص عليها في المادة السادسة من التعليمات المذكورة ، والتي يجب على شركات التأجير التمويلي لغايات محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب ان تبذل فيها عناية خاصة ، وهذه الحالات تتعلق اما بنوعية المعاملة او بنوعية الاشخاص المراد التعامل معهم وذلك على النحو التالي:-

1) عمليات تتم مع عملاء متواجدين في دول لا تتوافر لديها انظمة مكافحة غسل الاموال او تمويل الارهاب .
2) عمليات كبيرة او معقدة او تلك التي لا يكون لها غرض اقتصادي او قانوني واضح

3) عمليات تتم مع اشخاص سياسيين معرضين للمخاطر كالـذين يشـغلون او شـغلوا مناصب عامة عليا في دولة اجنبية، كرئيس دولة او رئيس حكومـة او سـياسي بـارز او قاضي او عسكري او مسؤول تنفيذي في شركة مملوكة للدولة.

4) عمليات تتم باستخدام الوسائل الالكترونية كشبكة الانترنت او تلك التي يتم دفـع اقساطها بوسائل الدفع الالكترونية .

ثالثا: الاجراءات الداخلية التي يجب على شركات التأجير التمـويلي اتباعهـا لغايـات محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب .

ان دور شركات التأجير التمويلي في محاربة غسل الاموال وتمويل الارهـاب لا يقـف عند حد التأكد من البيانات المقدمة من العميل قبل ابرام العقد، او حتى متابعة العميـل عند او اثناء نشوء علاقة العمل ، بل ان الامر يتعدى ذلك بمراحل متقدمة بحيث يتضـمن وضع سياسات واجراءات معينة ، تضمن المتابعة المستمرة والتـدقيق العميـق في مختلـف عمليات التاجير التمويلي التي تتم مع مختلف العملاء ، وذلك لضـمان مشروعيـة العمـل وقانونيته ، والابتعاد قدر الامكان عن اية تعاملات يشتبه ارتباطها بجرائم غسل الاموال او تمويل الارهاب .

وقد تمـت الاشـارة الى هـذا الامـر في المـواد مـن 7 الى 13 مـن التعلـيمات الخاصـة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكورة وذلك على النحو التالي :-

1) بدايــة يجــب عــلى شركــات التــأجير التمــويلي تســمية احــد موظفيهــا كمسؤول اخطار بحيث تكون اولى مهماته اعلام وحدة مكافحـة غسـل الاموال وتمويـل الارهـاب المنشـأة وفـق احكـام قـانون مكافحـة غسـل

الاموال وتمويل الارهاب ، باية عمليات يشتبه تورطها بجريمة غسل الاموال او تمويل الارهاب .

2) على شركات التأجير التمويلي فحص وتدقيق مختلف العمليات كبيرة الحجم الغير معتادة وتوثيقها حسب الاصول، والاستمرار في تدقيق مختلف العمليات التي يتم ابرامها مع العملاء.

3) تعريف موظفي الشركة بقانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب والانماط المشتبه بانها جرائم غسل اموال او تمويل ارهاب ، ولاجراءات الواجب اتباعها لغايات التبليغ عن العمليات المشبوهة.

4) الاحتفاظ بالسجلات والمستندات والوثائق الخاصة بمختلف عمليات التأجير التمويلي التي يتم ابرامها مع مختلف العملاء ، سواء اكانت هذه العمليات محلية او دولية ، بحيث يتم تزويد الجهات المختصة المعنية ووحدة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب بهذه السجلات عند الطلب وعند الاشتباه بوجود عمليات غسل اموال او تمويل ارهاب بشأنها .

5) وضع نظام داخلي يتضمن سياسة واضحة لكيفية مكافحة عمليات غسل الاموال وتمويل الارهاب.

6) تخصيص كادر مؤهل ومستقل لمتابعةموضوع مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب

7) عقد الدورات والبرامج التدريبية للموظفين في مجال مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب .

وبعد ان اوضحنا طبيعة علاقة التأجير التمويلي بجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب ، وبعد ان ناقشنا العديد من المفردات والمصطلحات الخاصة بهذا النوع من انواع الجرائم ،وبعد ان بينا طبيعة المهام الملقاة على عاتق الشركات التي تمارس نشاط التاجير التمويلي ، في مجال محاربة غسل الاموال وتمويل الارهاب ، لا بد لنا من ان نشير الى ان دور شركات التاجير التمويلي في مجال مكافحة جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب ليس دورا تقليديا نمطيا ادبيا ،بل هو واجب قانوني الزامي يجب الالتزام به والتقيد التام باحكامه وذلك تحت طائلة العقوبات المقررة بحق المخالفين والتي ورد ذكرها في قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب، والواجب التطبيق على شركات التأجير التمويلي، وذلك كون هذه الشركات من الجهات الخاضعة لاحكام هذا القانون كما اوضحنا سابق.

فقد نصت المادة (29) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم (46) لسنة 2007 على ما يلي :-

(اذا امتنعت اي من الجهات المشار اليها في المادة (13) من هذا القانون عن تزويد الوحدة بالمعلومات والبيانات والوثائق والمستندات الواجب تقديمها وفقاً لأحكام هذا القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها أو تخلفت عن تزويدها خلال المدة المحددة أو قامت بمنع رئيس الوحدة أو من يفوضه من تنفيذ مهامه وصلاحياته الواردة في هذا القانون والأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة بمقتضى أي منها، تفرض عليها غرامة لا تقل عن خمسة آلاف دينار ولا تزيد على عشرين ألف دينار وتضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة، وإذا تكررت المخالفة لأكثر من مرتين تضاعف الغرامة في حدها الأعلى).

وبما ان الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي تعتبر من ضمن الجهات المذكورة في المادة (13) المذكورة بنص المادة (29) اعلاه ،فانها بهذه الحالة تعتبر مقيدة بنص القانون المذكور، وملزمة بكافة الاجراءات المطلوبة بموجبه .

اما المادة (30) من ذات القانون فقد اشارت الى غرامة بحق من يخالف احكام هذا القانون والانظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه وذلك على النحو التالي :-

(كل مخالفة لأي حكم من أحكام هذا القانون أو الأنظمة أو التعليمات أو القرارات الصادرة بمقتضى أي منها لم ينص القانون على عقوبة خاصة لها، يغرم مرتكبها بغرامة لا تقل عن ألف دينار ولا تزيد على عشرة الآف دينار وتضاعف الغرامة في حال تكرار المخالفة ، وإذا تكررت المخالفة لأكثر من مرتين تضاعف الغرامة في حدها الأعلى.)

ولا بد لنا في هذا المجال من ان نشير، الى ان كافة الاحكام التي ذكرناها اعلاه، والتي تتضمن تزويد وحدة مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب والجهات الخاصة المعنية ، باية معلومات او وثائق او سجلات بمختلف عمليات التأجير التمويلي التي يتم ابرامها مع مختلف العملاء ،لا يتعارض مع مبدأ السرية المصرفية المنصوص عليها في اي قانون اخر ، لا سيما وان هذه المعلومات المقدمة ،ليس الهدف منها العلنية ونشر المعلومات للعامة ، وانما الهدف منها المصلحة العامة العليا والحفاظ على امن واستقرار البلد ،خاصة وانها مقدمة لجهات رسمية مختصة بمكافحة جرائم خطيرة جدا الا وهي جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب.

وقد تمت الاشارة الى هذا الامر بموجب المادة (35) من قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب المذكور وذلك بالقول :-

(لا تحول الاحكام المتعلقة بالسرية بما في ذلك السرية المصرفية المنصوص عليها في اي قانون اخر دون تطبيق اي من احكام هذا القانون .)

وعليه ومن خلال جميع ما ذكر، يتضح لنا مدى اهمية وخطورة الدور الذي تقوم به شركات التأجير التمويلي في مجال مكافحة جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب ، ومدى الرابط القوي والعميق الذي يربط هذه الشركات بقانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب والتعليمات الصادرة بمقتضاه ،بحيث اذا ما تم اتباع هذه التعليمات بدقة من قبل الشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي، فان هذا الامرسيحول دون محاولة البعض من استغلال هذه الشركات لابرام صفقات وتعاقدات مشبوهة غير قانونية ، وسيؤدي وبالضرورة الى منح التعاقدات والمعاملات التي يتم ابرامها مع العملاء المزيد من الحماية والثقة والامان .

تعليمات سجل المأجورات المنقولة

من المعلوم ان المأجور هو محور التعاقدات التي يتم ابرامها فيما بين البنوك والشركات المتخصصة بالتأجير التمويلي وبين العملاء ، لا سيما وان الهدف الاساسي من التعاقدات يكون استئجار اصول معينة ،والاستفادة منها فترة زمنية معينة ،ومن ثم تملكها او اعادتها للمؤجر عند انتهاء مدة العقد .

وبما ان المأجورات لا تخرج عن كونها عقارات او منقولات خاصة او منقولات ، فقد كان لزاما على المشرع تنظيم احكام هذه المأجورات ،وتنظيم عملية تسجيل كافة المعلومات المتعلقة بها في سجلات خاصة لدى وزارة الصناعة والتجارة ،وذلك بهدف اعلام الغير ان هناك حقوق ملكية متعلقة بهذه المأجورات .

وبما ان العقارات والمنقولات الخاصة وعقود تأجيرها وكافة التصرفات القانونية المتعلقة بها قد تم استثنائها من التسجيل في هذه السجلات وذلك

بموجب الفقرة (2) من البند (أ) من المادة (16) من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 والتي نصت على ما يلي :-

(لا تخضع العقارات والمنقولات الخاصة وعقود تأجيرها والتصرفات القانونية المتعلقة بها للتسجيل في السجل)

وذلك كون هذه العقارات والمنقولات الخاصة تخضع لانظمة تسجيل خاصة بها في دوائر تسجيل الاراضي والدوائر الرسمية المختصة الاخرى تحت طائلة البطلان في حال عدم التسجيل .

وعليه وبعد ان تم استثناء العقارات والمنقولات الخاصة من التسجيل في سجلات وزارة الصناعة والتجارة ، فقد ظهرت الحاجة الى تنظيم عملية تسجيل المنقولات الاخرى في هذه السجلات ،وبالتالي فقد تم اصدار تعليمات سجل المأجورات المنقولة والتي استندت الى المادة (16) فقرة (و)من قانون التأجير التمويلي.

وبالرجوع الى المادة 16/أ/1 من قانون التأجير التمويلي المذكورة نجد انها نصت على ما يلي :-

(ينظم في الوزارة سجل يسمى (سجل المأجورات المنقولة) ويكون التسجيل فيه اختياريا ويهدف الى اعلام الغير بوجود حق ملكية متعلق بالمأجورات المنقولة .)

وبالرجوع الى الفقرة (و) من المادة (16) من ذات القانون نجد انها نصت على ما يلي :-

(- تنظم سائر الامور والاحكام المتعلقة بالسجل بمقتضى تعليمات يصدرها الوزير على ان يتم نشرها في الجريدة الرسمية ، وتتضمن بصورة خاصة ما يلي :-

1) تحديد المنقولات الجائز تسجيلها في هذا السجل
2) تحديد آلية واجراءات التسجيل وبما يضمن تثبيت بيان خاص بأن المأجور المنقول هو ذاته المسجل في السجل
3) اجراءات اطلاع الجمهور على السجل
4) بدل الخدمات التي تستوفيها الوزارة مقابل تسجيل البيانات في السجل ومقابل اطلاع الجمهور عليه)

البيانات الواجب توافرها في السجل

ان تعليمات سجل المأجورات المنقولة كانت شديدة الوضوح فيما يتعلق بطبيعة البيانات الواجب تقديمها من قبل اصحابها ، لغايات تسجيلها في السجل المعتمد لهذه الغاية من قبل وزارة الصناعة والتجارة /مديرية السجل التجاري والصناعي والمركزي.

فقد نصت المادة السادسة من هذه التعليمات على ما يلي:-

يقدم طلب التسجيل في سجل الماجورات المنقولة وفقا للنموذج المعتمد في الوزارة(*)انظر المرفق رقم من الملحقات

والذي يتضمن الافصاح عن المعلومات التالية تحت طائلة رفض تسجيل القيد في حالة عدم توافر اي منها :

- اسماء اطراف العقد وعناوينهم .
- اسم المورد
- وصف المأجور بكافة تفاصيله وخصائصه بما في ذلك الرقم المتسلسل في حالة توافره.
- اذا كان المنقول متصلا بعقار وجب وصف ذلك العقار بشكل نافي للجهالة.

- تاريخ بدء العقد وتاريخ انتهاءه .
- تحديد قيمة التمويل .
- تحديد قيمة بدل الايجار .
- بيان فيما اذا تضمن العقد خيار الشراء ام لا .
- بيان فيما اذا كان المنقول محلا للرهن ام لا ، مع بيان الجهة الراهنة .
- الغاية من استخدام المأجور فيما اذا كانت تتجه للاستهلاك ام الانتاج ، وفي حالة كون الغاية انتاجية يجب ذكر حجم المنشأة فيما اذا كانت كبيرة او متوسطة او صغيرة وفقا للاسس المعتمدة في الوزارة .)

ومن خلال النص اعلاه وبالنظر الى البيانات الواجب ادراجها في السجل، نستطيع القول ان الهدف من وجود السجل اصلا هو اعلام الجمهور بشكل عام والمهتمين بشكل خاص بمجموعة من المعلومات الخاصة بالتأجير التمويلي كإسم المؤجر والذي قد يكون بنكا او شركة متخصصة بالتأجير التمويلي ، واسم العميل المستأجر والذي قد يكون فردا او مؤسسة فردية او شركة او مجموعة شركات وذلك حسب قيمة التمويل وحسب طبيعة المأجور والهدف من الاستئجار.

ايضا لا بد من ادراج عناوين واضحة لاطراف العقد وذلك تسهيلا للمهتمين بموضوع التأجير التمويلي او المأجور ذاته ، من الاتصال باطراف العقد والاستفسار من قبلهم عن اية معلومات اخرى تتعلق بالتأجير التمويلي

اما اسم المورد فهو من البيانات الهامة ايضا والتي لا بد من ادراجها واطلاع الجمهور عليها ، خاصة وان المورد وكما شرحنا سابقا في مناسبات اخرى ، قد يكون هو الصانع للمأجور او الوكيل او المالك اوالموزع له ، وقد

يحتاج اشخاص اخرون الاتصال به والتعاون معه خاصة اذا كانت لديهم اهتمامات معينه بالماجور موضوع العقد .

اما المأجور فلا بد من وصفه بشكل دقيق فان كان سيارة مثلا يتم ذكر النوع وسنة الصنع واللون ورقم الشاصي ورقم الهيكل ورقم المركبة ، وان كان المأجور الة اوجهاز معين فيذكر نوع الجهاز ورقمه المتسلسل وخصائصه وبلد المنشأ والشركة الصانعة ، وان كان عقارا فيذكر رقم القطعة والحوض والحي والقرية والمساحة والحصص ونوع الارض .

والهدف من ذكر هذه التفاصيل الدقيقة عن المأجور هو تمييز هذه الماجورات عن غيرها من المنقولات بحيث يكون واضحا ومعلوما للجميع ان هذا المنقول محلا للتأجير التمويل

بالاضافة الى ذلك وفي حال ان كان المنقول المأجور من المنقولات المتصلة بعقار فلا بد وكما هو مذكور اعلاه من تحديد ذلك العقار ووصفه بشكل دقيق بحيث بلا يكون هناك مجالا للخلط ما بينه وبين عقاراخر .

ايضا من البيانات الهامة الواجب ادراجها في السجل البيان المتعلق بمدة عقد التأجير التمويلي بحيث يذكر تاريخ ابتداء العقد وتاريخ انتهاءه .

كما لابد من تحديد قيمة عقد التأجير وقيمة الاجرة الواجب دفعها من قبل المستأجر ، وهل عقد التأجير التمويلي من العقود المحتوية على خيار الشراء ام لا ، بمعنى هل المأجور سيتم شراؤه من قبل المستأجر في نهاية مدة العقد ، ام سيتم اعادته للمؤجر.

ايضا لا بد من ذكر الرهونات الواقعة على المأجور محل العقد مع تحديد الجهة المستفيدة من الرهن .

واخيرا اشترطت التعليمات المذكورة ضرورة ادراج البيان المتعلـق بالغايـة والهـدف من الاستئجار والمجال الذي سوف يستخدم به المأجور ، اضـافة الى ضرورة بيـان وتحديـد حجم المنشأة المسـتأجرة وذلـك وفقـا للاسـس والمعـايير المحـددة مسـبقا مـن قبـل وزارة الصناعة والتجارة لاحجام المنشأت .

مع ضرورة الاشارة الى ان هناك بيانات اخرى لا بد من ادراجهـا في السـجل خـلاف البيانات الواردة في المادة السادسة اعلاه ، الا وهي البيانات المتعلقة بالتأجير من الباطن ، ففي حال وجود مستأجر من البـاطن لعقـد التـأجير التمـويلي ، فـلا بـد مـن ادراج اسـم المستأجر من الباطن ، وتحديد مدة عقد التأجير مت البـاطن بحيـث يـذكر تـاريخ ابتـداء ابتداء العقد وتاريخ انتهاءه .

وهذا البيان تم النص عليه بموجب المادة (9) فقرة (ب) من التعليمات المـذكورة ، والتي جاءت على النحو التالي :-

(في حالة التأجير من الباطن يتم تثبيت اسم المستأجر من البـاطن مـع الاشـارة الى تاريخ بدء العقد وتاريخ انتهائه .)

مع التأكيد على ان تلك البيانات يتم تقـديمها بشـكل طـوعي واختيـاري مـن قبـل المؤجر او المستأجر ، بحيث يتحمل المؤجر والمستأجر وحده مسـؤولية صـحة ودقـة تلـك البيانات ، خاصة وان المسجل وبناءا على نص واضح وصريـح بـالتعليمات وهـو نصـالمادة 5/ب ،لا يقوم بالتأكد من صحة المعلومات المقدمـة ، بـل يتأكـد فقـط مـن هويـة مقـدم الطلب وما عدا ذلك وفي حال وجود بيانات غير صحيحة او مخالفة للواقع ، لا يكون امام المسجل الا اتخاذ الاجراءات القانونية بحق مقدم طلب التسجيل وسواء اكان هـو المـؤجر ام المستأجر .

حيث نصت المادة المذكورة على ما يلي :-

(لا يقوم المسجل بالتثبت من صحة التصريح المقدم من المؤجر او المستأجر والمتعلق ببيانات المنقول موضوع عقد التأجير التمويلي باستثناء هوية مقدم الطلب)

وهناك حالات معينه قد يتم بموجبها اجراء تعديلات على عقد التأجير التمويلي وبالتالي تعديل على بيانات معينة واردة بالعقد ومدرجة بالسجل الخاص لهذه الغاية ، فهنا وفي حال حصول مثل هذه التعديلات ، فانه يحق لكل من المؤجر او المستأجر التقدم الى المسجل بطلب لتعديل اي بيان من البيانات المدرجة سابقا على السجل ، او لاضافة بيانات اخرى تتعلق بالمنقول المأجور ، وبالاضافة الى ذلك وفي حال انتهاء مدة عقد التأجير التمويليوتملك المستأجر للمأجور، فهنا لا بد من قيام المؤجر بارسال كتاب الى المسجل يعلمه بموجبه انتهاء عقد التأجير التمويلي، والهدف من ذلك هو تحديث المعلومات والبيانات الخاصة بالتأجير التمويلي واعلام الغير بهذه التغييرات، بالاضافة الى الدقة والمصداقية لكافة البيانات والمعلومات الواردة بالسجل.

وهذا الحق الممنوح لكل من المؤجر والمستأجر قد تم النص عليه بموجب الفقرة (أ) من المادة (9) من التعليمات اعلاه ، وذلك على النحو التالي :-

(يجوز للمؤجر او المستأجر التقدم بطلب للمسجل وذلك على النموذج المعد لهذه الغاية لتعديل اي من البيانات الواردة في المادة (6) من هذه التعليمات او لتثبيت بيانات اضافية متعلقة بالمنقول .)

ويتم استيفاء رسم بدل خدمة تعديل بيانات بقيمة ثلاثة دنانير من قبل الشخص الراغب باجراء هذا التعديل .

وهذا ما نصت عليه المادة (12) من التعليمات المذكورة بالقول :-

يتم استيفاء بدل الخدمات التالية :

بدل تعديل البيانات (3) دينار .

وبالاضافة الى الحق الممنوح لكل من المؤجر والمستأجر بادراج كافة البيانات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي الخاص بهم في السجل الخاص بذلك ، فان تعليمات سجل المأجورات المنقولة المذكورة ، قد منحت الحق ايضا للمسجل بان يرفض تسجيل اي بيان من البيانات الخاصة بالمنقول المأجور ن وذلك في حال وجود ما يستدعي هذا الرفض كأن تكون هذه البيانات مخالفة للقانون او للتعليمات الصادرة بمقتضاه ، وهنا لا يكون امام اطراف عقد التأجير التمويلي سوى اللجوء الى محكمة العدل العليل لغايات الطعن بقرار المسجل رفض تسجيل بيانات المنقول .

وهذا ما تم النص عليه بموجب المادة (10) من التعليمات وذلك بالقول:-

(يحق للمسجل رفض تسجيل بيانات المنقول في حالة مخالفة القانون او التعليمات الصادرة بمقتضاه ويكون الرفض خطيا ويخضع للطعن لدى محكمة العدل العليا خلال ستين يوما .)

الية التسجيل

بعد ان تعرفنا على طبيعة السجل الخاص بالمأجورات المنقولة ، وبعد ان بينا طبيعة البيانات الواجب ادراجها في السجل في حال ابدى المؤجر او المستأجر رغبته بالاعلان عن عقد التأجير التمويلي الخاص به ، كان لا بد من بيان الالية والكيفية التي يتم من خلالها ادراج هذه البيانات في السجل الخاص بذلك .

الية ادراج البيانات في السجل

ان الية ادراج البيانات الخاصة بعقد التأجير التمويلي ، والتي تم التعرف عليها من خلال زيارة ميدانية بتاريخ 2012/5/10الى مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي لدى وزارة الصناعة والتجارة والالتقاء بالمسجل المختص بعملية تسجيل المأجورات المنقولة ، تتم على النحو التالي:-

اولا : ان اغلب المودعين للبيانات والمعلومات الخاصة بعقود التأجير التمويلي هم من المؤجرين وليس المستأجرين.

ثانيا : في حال رغبة المؤجر او المستأجربالاعلان عن المنقول الذي تم ابرام عقد تأجير تمويلي بشانه ، فلا بد من حضور المؤجر او المستأجر شخصيا الى مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي لدى وزارة الصناعة والتجارة ، وفي حال عدم القدرة على الحضور فإن هناك امكانية لتوكيل شخص اخر للحضور امام المسجل وذلك بموجب وكالة عدلية سواء عامة او خاصة .

والذي يتم عادة هو قيام المؤجر بتفويض شخص معين لغايات مراجعة مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي وتقديم طلب التسجيل (39)، وهذا الطلب لا بد وان يكون موقعا ومختوما من الشخص المفوض بالتوقيع عن البنك او شركة التأجير التمويلي بصفته مؤجرا ،مرفقا به صورة عن وثيقة اثبات الشخصية للشخص الذي قام بالتوقيع على الطلب ، والهدف من ذلك هو التأكد من ان مقدم الطلب صاحب صلاحية لتقديم وتسجيل بيانات عقد التأجير التمويلي .

وبالاضافة الى ذلك فلا بد وان يرفق مع الطلب صورة طبق الاصل عن عقد التأجير التمويلي ،وذلك بهدف مقارنة البيانات المقدمة والمراد تسجيلها في السجل مع بيانات العقد ، بالاضافة الى التأكد من مدى مطابقة العقد المقدم مع عقود التأجير التمويلي ، وذلك خوفا من ان يكون العقد المقدم هو عقد تأجير

عادي وليس تأجير تمويلي ، واكثر ما يتم التدقيق بـه مـن قبـل المسـجل هـو وجـود اسـم للمورد في العقود المقدمة اليه للتسجيل ، لا سـيما وان الميـزة الرئيسـية التـي تميـز عقـود التأجير التمويلي عن غيرها من عقود الاجارة الاخرى هو وجود المورد .

ثالثـا:يقـوم الموظـف المخـتص (المسـجل)بتـدقيق كافـة الاوراق والوثـائق المقدمـة المرفقة مع طلب التسجيل المعبأة بياناته من قبل المؤجر او المستأجر او الشخص المفوض عنهما كما هو موضح في البنـد ثانيـا اعـلاه والمسـتوفي لكافـة البيانـات المحـددة بموجـب تعليمات سجل المأجورات المنقولة المذكورة ، وذلك تحت طائلة رفض المسجل اتمام عملية التسجيل في حال عدم اكتمال او نقص اي من البيانات المطلوبة .

رابعا: يتم استيفاء مبلغ خمسة دنانير من قبل مقدم الطلـب ، وذلـك قيمـة رسـم تسجيل البيانات والمعلومات الخاصة بعقد التأجير التمويلي .

خامسا:بعد ان يتم تدقيق الطلب والعقد يتم تسجيل كافة البيانات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي وذلك بادخالها على النظـام الخـاص المعـد لهـذه الغايـة ، واعطـاء عقـد التأجير التمويلي رقم تسلسلي .

سادسا : يقوم المسجل بتثبيت تاريخ اجراء القيد وتسجيل البيانات المتعلقة بعقـد التأجير التمويلي ، ويتم اصدار شهادة تثبت عملية القيـد ، بحيـث تكـون هـذه الشـهادة موقعة ومختومة بالخاتم الرسمي للمديرية .

وبعد ان يتم اجراء القيد وتثبيت كافة البيانـات المتعلقـة بعقـد التـأجير التمـويلي على النحـو المـذكور اعـلاه واصـدار الشـهادة التـي تثبـت عمليـة التسـجيل ، فـان سـجل المأجورات المنقولة يصبح جاهزا للاطلاع عليه من قبل الجمهور الراغـب بـذلك ، وهـذ مـا اكت عليه المادة (8) من التعليمات المذكورة ، والتي نصت على ما يلي :-

(يتاح للجمهور الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالاموال المنقولة والتغيرات التي تطرأ عليهما واسماء المؤجرين والمستأجرين والتغيرات التي تطرأ عليهما ، والبيانات الخاصة بعقود التأجير المتعلقة بها وفقا للاجراءات التالية :

1) يقدم طلب الاستفسار عن المعلومات المشار اليها في المادة (6) من هذه التعليمات على النموذج المعتمد لهذه الغاية .
2) يصدر المسجل شهادة خطية تثبت تاريخ مراجعة طالب الاستفسار للسجل والاجابة التي قدمت بناءا على استفساره .)

ومن خلال النص اعلاه يتضح لنا ان عملية الاطلاع على سجل المأجورات المنقولة من قبل الغير ، يحتاج ايضا الى مجموعة من الاجراءات ، وذلك بهدف تنظيم عملية الاطلاع وتثبيتها حسب الاصول .

فبداية لا بد من قيام الشخص الراغب بالاطلاع على السجل من التقدم الى مديرية السجل التجاري والصناعي المركزيباستدعاء موقع من قبله ، يعلن بموجبه رغبته الاطلاع على بيانات عقد التأجير التمويلي ، وبعد ان يتم استيفاء بدل رسم اطلاع بقيمة دينار واحد ، يتم الاطلاع على المعلومات والبيانات المدونة في السجل .

ولا بد في هذه الحالة ايضا ووفق ما هو مذكور في المادة (8) اعلاه ،من قيام المسجل باصدار شهادة خطية تثبت واقعة وتاريخ الاطلاع .

العقوبات المترتبة على مخالفة احكام السجل

على الرغم من ان عملية التسجيل لبيانات عقود التأجير التمويلي في السجل الخاص بذلك لدى مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي هي عملية طوعية اختيارية وليست الزامية ، الا ان هذا التسجيل لا بد وان تحكمه قواعد وتعليمات واجراءات معينه ، بحيث تكون كافة البيانات المقدمة والمعلنة

للجمهور بيانات دقيقة صحيحة تعكس واقع الحال ولا تخالفه باي حال من الاحوال .

وقد اوضحنا سابقا الالية التي يتم من خلالها تسجيل بيانات عقد التأجير التمويلي ، كما واوضحنا الية اطلاع الجمهور على هذه البيانات ، ولاهمية ودقة البيانات المعلنة للجمهور بخصوص عقود التأجير التمويلي، كونها تتعلق بمأجورات مرتبط بها حقوق للغير ، بالاضافة لكونها الوسيلة الوحيدة التي يتم من خلالها معرفة القيود الموضوعة على المأجورات المنقولة .

لذا فقد كان من الحكمة والضرورة من ان يتم وضع عقوبات معينة ،بحق من تسول له نفسه ادراج بيانات غير صحيحة متعلقة بالمأجور المنقول ،او شطب او تغيير اي بيان من بيانات التأجير التمويلي .

وبناءا عليه فقد جاءت الفقرة (ز) من المادة (16) من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008 لتوضح وتبين طبيعة العقوبات المقررة بحق المخالفين ، اذ نصت الفقرة المذكورة على ما يلي :-

(مع عدم الاخلال بأي عقوبة اشد ورد النص عليها في أي تشريع اخر يعاقب بالحبس لمدة لا تقل عن ثلاثة اشهر او بغرامة لا تقل عن الف دينار ولا تتجاوز خمسة الاف دينار او بكلتا هاتين العقوبتين أي شخص يقوم بتقديم بيانات غير صحيحة للمسجل او يقوم بشطب او تغيير أي جزء من البيان الخاص المثبت على المأجور المنقول).

كما ان المادة (17) بشقيها (أ) و (ب) من ذات القانون قد نصت على ما يلي :-

(أ- في حال قيام المستأجر ببيع الماجور المنقول المسجل في السجل خلافاً لاحكام هذا القانون او عقد التأجير ، يكون المشتري ملزماً باعادة المال المنقول الى المؤجر على ان لا تسري احكام هذه الفقرة الا بعد اصدار الوزير للتعليمات

التي تحدد آلية واجراءات التسجيل وفقاً لاحكام الفقرة (و) من المادة (16) من هذا القانون

ب - اذا قام المشتري باعادة المال المنقول الى المؤجر تنفيذاً لاحكام الفقرة (أ) من هذه المادة وكان حسن النية ، فيحق له الرجوع على البائع للمطالبة بالعطل والضرر الذي لحق به والربح الذي فاته نتيجة لذلك)

ومن خلال النصوص المذكورة اعلاه يتضح لنا ان السجل الخاص بالمأجورات المنقولة ،يعتبر الوسيلة الوحيدة لبيان واقعة وجود حقوق للغير على الاموال المنقولة ،وبالتالي فان تقديم بيانات غير صحيحة للمسجل ، او حتى القيام بشطب او تغيير اي بيان مثبت على المأجور المنقول (على الرغم من عدم وجود اية الية لتثبيث بيانات خاصة على المال المأجور من قبل المسجل حتى لحظة اعداد هذا الكتاب) يعرض مرتكبها للحبس مدة اقصاها ثلاثة اشهر او بغرامة مالية لا تقل عن الف دينار ولا تزيد عن خمسة الاف دينار او بالعقوبتين معا ، وذلك حسب كل حالة على حدا .

اضف الى ذلك ان قيام المستأجر بالتحايل على الغير وبيعه المأجور المنقول المرتبط به حقوق للمؤجر ، فانه لا يكونامام المشتري خاصة اذا ثبت انه حسن النية سوى اعادة ذات المأجور الذي قام بشراءه من المستأجر الى المؤجر ، ومن ثم الرجوع على البائع (المستاجر) ومطالبته بالعطل والضرر الذي اصابه اضافة الى امكانية المطالبة بالربح الفائت ايضا .

وعليه ولخطورة واهمية التسجيل في السجل المذكور، فانني اتمنى على المختصين واصحاب القرار من جعل تعليماتالتسجيل الطوعي نظاما الزاميا وعدم تركه للرغبة الشخصية ، بحيث يتوجب على اطراف عقد التأجير التمويلي(وتحت طائلة المسؤولية) القيام بتسجيل المأجورات المنقولة في السجل الخاص بذلك لدى مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي لدى وزارة

الصناعة والتجارة ،والتي بدورها تلتزم بوضع علامة معينة او ختم خاص على الالة او المال المنقول المؤجر تمويليا، بحيث تحمل هذه العلامة او الختم الرقم التسلسلي الوارد في السجل لعقد التأجير التمويلي،بحيث يسهل على الجميع الرجوع الى سجلات مديرية السجل التجاري والصناعي المركزي والتأكد من كافة البيانات المتعلقة بالمال المنقول ،لا سيما وان الجزء الاخير من الفقرة (ز) من المادة (16) المذكورة اعلاه، قد اشارت الى عقوبة من يقوم بشطب او تغيير اي جزء من البيان الخاص المثبت على المأجور المنقول ، وبما ان المأجور المنقول وحتى ساعة اعداد هذا الكتاب لا يتم تثبيت اي بيانات خاصة عليه ، لذا فان الحاجة الى ختم هذا المأجور المنقول بما يفيد انه مؤجر تمويليا ،اصبحت ملحة وذلكلتتناسب العقوبة المقررة مع الفعل ، اذ لا يمكن تطبيق عقوبة معينة على فعل لا وجود له اساسا .

ومن هذا المنطلق وبما ان العديد من المأجورات المنقولة كالاجهزة المكتبية وبعض المعدات الطبية ، والعديد من الالات والاجهزة الاخرى لا تخضع لنظام تسجيل خاص بها ، كما هو الحال مع العقارات والابنية وبعض المنقولات الخاصة كالسفن والبواخر والطائرات ، والتي يوجب القانون تسجيلها في سجلات خاصة لدى الدوائر الرسمية الخاصة المعتمدة لهذه الغاية . لذا فان عملية التحايل على القانون وبيع هذه المنقولات الغير خاضعة لنظام تسجيل اجباري ، يصبح امرا سهلا ، لا سيما وان المشتري،وفي غياب النظام الالزامي للتسجيل لا وسيلة امامه للتأكد من قانونية عملية البيع وعدم وجود اية حقوق على هذه الاجهزة لاطراف اخرى سوى اقوال البائع للوثوق بها، ومثل هذا الفراغ التشريعي يجعل من التحايل على القانون ومحاولة استغلال عدم وجود نظام الزامي للتسجيل او حتى ختم معين على المأجورات المنقولة المسجلة في السجل ،مجالا خصبا لذوي الضمائر الغائبة لغايات استغلال الغير والتحايل عليهم واعادة بيع الات واجهزة مباعة اصلا ومرتبط بها حقوق للمؤجر .

تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك وتطبيق معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بها

ان عقود التأجير التمويلي ونظرا للخصوصية التي تتمتع بها ولطبيعتها المختلفة نوعا ما عن عقود التمويل الاخرى ،فانها لا بد وان تخضع الى مجموعة من القواعد والمعايير المحاسبية الخاصة بها والمختلفة نوعا ما عن تلك المطبقة على انواع العقود الاخرى .

ومن هذا المنطلق فقد جاءت المادة (23) بفقراتها (أ + ب) من قانون التاجير التمويلي لتؤكد على هذا الامر بالقول :-

أ(تطبيق معايير المحاسبة الدولية على عقد التأجير.)

ب(لوزير المالية اصدار تعليمات خاصة لتنفيذ معايير المحاسبة الدولية للغايات المتعلقة بضريبة الدخل والضريبة العامة على المبيعات).

وبناءا عليه وبالاستناد الى الفقرة (ب) من المادة اعلاه والمادة (16) من قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم 28 لسنة 2009، فقد صدرت التعليمات رقم (13) لسنة 2010 الخاصة باعتماد معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بالتأجير التمويلي للغايات الضريبية والتي كان الهدف من اصدارها هذه اعتماد المعالجة المحاسبية وفق معايير المحاسبية الدولية للغايات الضريبية لعقود التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك ، وذلك لغايات تشجيع التعامل بالتأجير التمويلي ، ولتمكين الشركات والمؤسسات المتعاملة بعقود التأجير التمويلي من اعتماد قيودها المحاسبية المستندة الى معايير المحاسبة الدولية في الاقرارات الضريبية ، وهذا بدوره يؤدي الى تنظيم العلاقة فيما بين دائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، والشركات التي تتعامل بعقود

التأجير التمويلي ، وبالنتيجة يتم تخفيض التكلفة المالية اللازمة لتقيد هذه الشركات والمؤسسات بالتشريعات الضريبية .

ولغايات فهم طبيعة المعايير المحاسبية وكيف تتم المعالجة المحاسبية لعقود التأجيرالتمويلي ، لا بد وان نتطرق بداية الى توضيح مفهوم المحاسبة والمعايير المحاسبية، وصولا الى المعيار المحاسبي المطبق على التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك.

مفهوم المحاسبة والمعايير المحاسبية

ان المحاسبة هي فرع من فروع العلوم الادارية حيث انها تعنى وتهتم بالمعلومات المالية ، وقد تم تعريف المحاسبة من قبل جمعية المحاسبة الامريكية (American Accounting Association) AAA بانها عملية تحديد وقياس وتوصيل معلومات اقتصادية يمكن استخدامها في عملية التقييم واتخاد القرارات من قبل مستخدمي المعلومات ، اذا نستطيع القول بان المحاسبة هي فن توصيل المعلومة المالية بشكل يؤدي الى توضيح الموقف المالي للمؤسسة او الشركة بمنتهى الدقة والامانة .اما المحاسب الذي يتولى مهمة جمع المعلومات المالية وتحويلها الى تقارير مالية فلا بد وان يكون شخصا مؤهلا تاهيلا مهنيا وذلك حتى يتمكن من تادية مهامة بكل دقة ومهنية .

والعملية المحاسبية تبدا عادة بحصول الاجراء اي البيع والشراء ومن ثم لا بد من توثيق الاجراء وهذا يتم عن طريق اصدار فاتورة خاصة تبين الاجراء الذي حصل سواء بيع او شراء ، وبعد ذلك يتم تقييد الاجراء ومن ثم ترحيله الى الحسابات الخاصة وصولا الى المرحلة النهائية من العملية المحاسبية المتمثلة باعداد التقارير المالية اي توصيلها الى المعنيين .

وهذه العملية المحاسبية والتي تبدو بسيطة ظاهريا الا انها تخضع لمجموعة من القواعد والتي يطلق عليها المعايير المحاسبية ، والتي هيعبارة عن نماذج او

ارشادات عامة تهدف الى توجيه وترشيد الممارسة العملية في المحاسبة والتدقيق او مراجعة الحسابات

وبهذا المعنى فان المعايير المحاسبية تعمل على ايجاد الية معينة لتطوير علم المحاسبة ، واستبعاد التناقضات في علم المحاسبة في مختلف الدول ، بالاضافة الى استبعاد التناقضات والاختلافات الواردة في شكل ومضمون القوائم المالية في الدولة الواحدة ، وبالنتيجة اعداد قوائم مالية موحدة للشركات متعددة الجنسيات وهذا بدوره يؤدي الى تحسين جودة المعلومات التي ينتجها النظام المحاسبي وفق المعيار الدولي بالاضافة الى رفع كفاءة اداء الادارة مما يؤدي حتما الى تأهيل محاسبين قادرين على العمل في الاسواق العربية والدولية مما ينعكس ايجابا على زيادة الاستثمارات المالية والانتاجية عربيا ودوليا.

والمعايير المحاسبية يختلف استعمالها باختلاف الغاية او النشاط المستخدمة من اجله ، بمعنى ان ما يصح لان يكون معيارا محاسبيا لعمليات البيع والشراء العادية او لعمليات الاقراض التقليدية ، لا يصلح لان يكون معيارا محاسبيا لمعاملات التأجير التمويلي وذلك نظرا للخصوصية التي تتمتع بها معاملات التأجير التمويلي ، وبناءا على هذا الاساس فقد تم اعتماد المعيار الدولي المحاسبي رقم (17) ليطبف على معاملات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك.

وبناءا عليه وقبل البحث في المعيار رقم (17) كان لا بد لنا من الرجوع الى تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك وتحليل عدد من بنودها، وذلك لغايات القاء مزيد من الضوء على المعالجة المحاسبية لعمليات التأجير التمويلي .

وبداية ولغايات توضيح الطبيعة الخاصة لعقود التأجير التمويلي وكيفية معالجتها ضريبيا ، لا بد لنا من توضيح عدد من المصطلحات التي ورد ذكرها في التعليمات المذكورة.

فقد ورد في المادة الثانية من التعليمات والخاصةبتوضيح العبارات الواردة بالتعلينات ،ان المقصود بالضريبة هي ضريبة الدخل المفروضة بمقتضى القانون، والمقصود بعقد التأجير هو عقد التأجير التمويلي بما في ذلك عقد التأجير المنتهي بالتمليك ، وبهذا يكون وزير المالية قد حصر استخدام هذه التعليمات بهذه العقود تحديدا دون غيرها من انواع العقود الاخرى .

اما المؤجر فهو الشخص الاعتباري الذي يتم تسجيله وفق احكام التشريعات النافذة والذي تكون احدى غاياته ممارسة نشاط التأجير التمويلي .

اما المستأجر فهو الشخص المنتفع بالمأجور وفق احكام عقد التأجير ، سواء اكان شخصا طبيعيا او معنويا .

اما دفعات الإيجار فهي تمثل اقساط عقد التأجير .

وبالاضافة الى هذه المصطلحات فقد تم تحديد قيمة كل من خيار الشراء ودفعات الايجار والقيمة العادلة للمأجور وذلك على النحو التالي :

- قيمة خيار الشراء تعني (القيمة المتبقية للمأجور المتفق عليها بموجب عقد التأجير او تلك المحددة باتفاق طرفي العقد بموجب عقد معدل وفق معايير المحاسبة الدولية اذا لم تكن محددة مسبقا وذلك في حال اتفاق الطرفين على تملك المستأجر للاصل قبل انتهاء العقد).
- القيمة الحالية لدفعات الإيجار تعني(مجموع قيمة كل دفعة من دفعات بدل الإيجار التي يلتزم المستأجر بدفعها للمؤجر بموجب

عقد التأجير الموقع بينهما مخصومة بمعدل سعر الفائدة السائد على الاقتراض.

القيمة العادلة للمأجور تعني (المبلغ الذي يلتزم المؤجر بدفعه لقاء حيازته للمأجور شاملة كامل المصاريف التي تجعل المأجور جاهزا للاستخدام سواء كانت الحيازة عن طريق الشراء او الانشاء .

اما بنود التعليمات الاخرى فقد عالجت الكيفية التي يتم من خلالها احتساب الاقساط ،وكيف يتم محاسبة المؤجر ضريبيا وكيف يتم حساب الايرادات، وما هي االمعلومات التي يجب على المستأجرالافصاح بها لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات ، وذلك على النحو التالي :

اولا : فيما يتعلق بالمؤجر فقد نصت المادة الثالثة البند أ من التعليمات المذكورة على ما يلي (يتم محاسبة المؤجر على اي فرق بين القيمة الحالية لدفعات الإيجار وكلفة الاصل المؤجر كايراد وقت توقيع العقد .

اما البند ب من ذات المادة فقد اعتبرت ان القيمة الحالية لدفعات الإيجار كلفة للمأجور بالنسبة للمستأجر كما انها تستهلك وفق النسب المحددة لاستهلاك الاصول والواردة في كل من احكام قانون ضريبة الدخل او قانون التأجير التمويلي نافذا المفعول وحسب مقتضى الحال ، ونظام استهلاك واطفاء الاصول نافذ المفعول .

اما البند ج من المادة المذكورة فقد استثنى قيمة الارض من الاستهلاك وذلك في حال ان كانت العقارات هي موضوع العقد اذ يتم في هذه الحالة استهلاك قيمة المباني فقط وحسب النسب الواردة في القانون والنظام المذكورين اعلاه .

وفي حال استعمال المستأجر لحقه في خيار الشراء وتبين وجود اية زيادة بين قيمة خيار الشراء والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية ،فان محاسبة المؤجر عليها تتم باعتبارها ارباح متحققة بتاريخ اقفال عقد التأجير التمويلي ، وهذا ما اكدته احكام البند د من المادة الثالثة من التعليمات المذكورة اعلاه .

اما البند (ه) والبند(و) من المادة الثالثة من التعليمات المذكورة اعلاه فقد عالجت حالتين من حالات عدم استعمال المستأجر خيار الشراء للمأجورفي نهاية مدة العقد وذلك على النحو التالي :-

الحالة الاولى : استثناء الارض بمعنى ان الارض ليست هي موضوع العقد ، فهنا يتم احتساب الفرق فيما بين قيمة الاقساط المدفوعة من المستاجر ومصاريف استهلاك المأجور والتمويل المطروحة من الدخل الاجمالي ، بحيث اذا تبين ان الاقساط تزيد عن المصاريف، يتم اعتبار هذا الفرق مصروفا للمستأجر في الفترة الضريبية التي انتهى فيها العقد .

اما اذا تبين ان المصاريف تزيد عن الاقساط فان الفرق في هذه الحالة يعتبر ايرادا للمستأجر في الفترة الضريبية التي انتهى فيها العقد .

الحالة الثانية :اذا لم يتم اسثناء الارض بمعنى اذا كانت الارض هي ذاتها موضوع العقد ، فهنا يتم اعتبار الاقساط المدفوعة مطروحا منها مصاريف التمويل التي تم تنزيلها من الدخل الاجمالي سابقا نفقة للمستأجر .

اما الفرق فيما بين الاقساط المقبوضة من قبل المؤجر والمطروح منها ايراد التمويل التي حاسب المؤجر عنها سابقا ، فتعتبر ايرادا للمؤجر وذلك في الفترة الضريبية التي قام فيها المستأجر بتسليم المأجور للمؤجر.

اما عن كيفية حساب الايرادات المتاتية للمؤجر عن عقد التاجير ، فقد عالجتها المادة الرابعة من التعليمات المذكورة ، اذ تم حسابها على اساس

الاستحقاق للاقساط بحيث تتحقق الايرادات لكل سنة من السنوات بتاريخ استحقاف فسط التأجير وسواء تم دفع القسط ام لم يدفع .

اما في حال ان تم الغاء عقد التأجير فهنا تعتبر كافة المبالغ المستحقة على المستأجر والغير مدفوعة ، ايرادات متحققة للمستأجر في الفترة الضريبية التي تم الغاء العقد فيها، اذا سبق تنزيلها ضمن المصاريف المقبولة .

هذا وقد تضمنت المادة الخامسة من تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك للغايات الضريبية ، مجموعة من الالتزامات التي لا بد وان يلتزم بها كل من المؤجر والمستأجر على حد سواء ، وذلك وفق معايير المحاسبة الدولية:-

1) يلتزم المؤجر باظهار عقود التأجير التمويلي في سجلاته ومستنداته على ان تتضمن تاريخ استحقاق دفعات بدل الايجار ، والجزء من هذه الدفعات الذي يعتبر تسديدا لقيمة المأجور وايرادات التأجير .
2) يلتزم المستأجر بالافصاح عن عقود التأجير الملتزم بها وتقديمها لدائرة ضريبة الدخل والمبيعات .
3) يلتزم كل من المؤجر والمستأجر بالافصاح عن الايضاحات الاضافية .

اما المادة السادسة من التعليمات المذكورة فقد اشارت الى ان اية مبالغ اضافية يقوم المؤجر بدفعها لغايات تحسين المأجور ومصاريف الصيانة والتي تزيد على 5% من قيمة الاصل ، يتم اضافتها الى القيمة العادلة للمأجور ، بحيث يتم اعادة جدولة اقساط العقد للفترة المتبقية للعقد بناءا على القيمة الجديدة .

اما المادة الاخيرة من التعليمات المذكورة فقد اوضحت ان للمستأجر استهلاك قيمة التحسينات التي اجراها على المأجور بموافقة المؤجر ، وذلك حسب التسب المقررة لاستهلاك الاصول وفق احكام القانون ونظام استهلاك

واطفاء الاصول ، وبغض النظر عن كون هذه التحسينات قد تمت لغايات تطوير المأجور او زيادة عمره الافتراضي او تحسين المنتج الذي ينتجه الاصل ، بالاضافة الى مصاريف الصيانة التي تزيد على 5% من كلفة الاصل .

المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) المطبق على معاملات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك

ان المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) المعدل في عام 1997 ،قد تم اعتماده من قبل لجنة المعايير المحاسبية الدولية ، ليحل مكان المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر والمتعلق ب(محاسبة عقود الايجارالمعتمد في عام 1982) وذلك لغايات القيام باصلاحات رئيسية اكبر في مجال محاسبة عقود الايجار وبهذا يصبح هذا المعيار(41)اي المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) المعدل هو المعيار النافذ المفعول على البيانات المالية للفترة من الاول من كانون الثاني 1999 او بعد هذا التاريخ .

ولغايات فهم طبيعة هذا المعيار ونطاق تطبيقه والهدف من استخدامه ، كان لا بد لنا من التطرق الى العديد من البنود والفقرات التي تضمنها هذا المعيار وذلك على النحو التالي:-

اولا :ان الهدف من هذا المعيار هو ان يوضح لكل من المؤجرين والمستأجرين على حد سواء السياسات والافصاحات المحاسبية المناسبة لغايات تطبيقها في مجال كل من عقود الايجار التمويلي و عقود الايجار التشغيلي .

ثانيا : فيما يتعلق بنطاق تطبيق هذا المعيار ، فاننا نجد انه يطبق في مجال المحاسبة على كافة عقود الإيجار باستثناء :1-اتفاقيات الإيجار المتعلقة باستكشاف او استخدام الموارد الطبيعية كالنفط والغاز الطبيعي .2-اتفاقيات الترخيص الخاصة ببنود مثل الافلام السينمائية والمسرحيات وحقوق النشر والتأليف .

ثالثا : لقد اورد المعيار المذكور عددا من التعريفات لعقود الإيجار ، والـذي يعنينـا في هذا المجال تعريفه لكل من عقد التأجير التمويلي وعقد الإيجار التشغيلي ، فقد عرف عرف عقد الإيجار التمويلي بانه عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية اصل وقد يتم او لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الامر .

اما عقد الإيجار التشغيلي فقد تم تعريفه بانه عقد ايجـار عـدا عـن عقـد الإيجـار التمويلي .

وبهذا المعنى نستطيع القول ان تعريفات عقود كل من الايجار التمـويلي والايجـار التشغيلي وفق المعيار الدولي السـابع عشر المعـدل ،قـد اختلفـت عـن التعريفـات التـي اوردها العديد من الكتاب والمختصين في هذا المجال وذلك من ناحية الجانـب الـذي تـم التركيز عليه في التعريفات ، اذ نلاحظ ان تعريفات الكتاب قد ركزت عـلى الجانـب الـذي يوضح الهدف من التاجير وطبيعة المال المؤجر وملكية الماجور والدفعات الايجارية ، بينما المعيار الدولي السابع عشر قد ركز على المنافع والمخاطر المتعلقة بالمأجور بمعنـى انـه قـد ركز على الجانب المالي المحاسبي ، فالمنافع تمثل الارباح والمكاسب الناتجة من زيادة قيمة الاصـل ، بيـنما المخـاطر تمثـل احـتمالات الخسـائر مـن التغـيرات الناتجـة عـن الظـروف الاقتصادية المتغيرة .

رابعا : فيما يتعلق بتصنيف عقود الإيجار وفـق المعيـار المحاسـبي الـدولي السـابع عشر ، فاننا نجد ان تصنيف عقد الإيجار بانه عقد ايجار تمويلي او عقـد ايجـار تشـغيلي، يعتمد وبشكل اساسي على مدى تحمـل المـؤجر او المسـتأجر المنـافع والخسـائر المتعلقـة بالاصل المؤجر ،بمعنى انه اذا كان عقد الإيجار يحـول كافـة المخـاطر والمكاسـب المتعلقـة بالاصل فيصنف العقد بانـه ايجـار تمـويلي ، امـا اذا كـان العقـد لا يحـول هـذه المخـاطر والمكاسب فيعتبر انه عقد تشغيلي .

ومن المناسب في هذا المجال ولمزيد من التوضيح ان نـورد عـددا مـن الامثلـة عـلى الحالات التي تؤدي الى اعتبار العقد عقد تأجير تمويليوذلك وفق المعيار المحاسبي الـدولي السابع عشر المعدل في عام 1997:-

1) اذا تم انتقال ملكية الاصل الى المستأجر في نهاية مدة العقد .
2) اذا كانت مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمـر الاقتصـادي للمأجور .
3) اذا كان الاصل المؤجر ذو طبيعـة خاصـة بحيـث يمكـن للمسـتأجر فقـط استخدامه دون اجراء تعديلات رئيسية .
4) اذا تمكن المستأجر من الغاء عقد الإيجار وتحمل خسائر المؤجر الناجمـة عن الالغاء .
5) اذا استطاع المستأجر تحمل المكاسب او الخسـائر مـن التقلبـات الناتجـة عن القيمة العادلة للاصل المتبقي .
6) اذا تمكن المستأجر من الاستمرار في الإسـتئجار لفـترة ثانويـة بايجـار اقـل بكثير من الإيجار السائد في السوق .خامسا : كيفيـة التعامـل مـع عقـود الإيجار في البيانات المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين.

لقد اوضح المعيار المحاسبي الـدولي السـابع عشر(المعـدل) ، كيفيـة التعامـل مـع عقود التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي في البيانات المالية من قبـل كـل مـن المـؤجرين والمستأجرينوذلك على النحو التالي :

1) فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي في البيانات المالية للمستأجرين فانها تتم على النحو التالي :-

- يجب الاعتراف بهذه العقود على انها موجودات ومطلوبات في الميزانية العمومية بما يساوي القيمة العادلة للاملاك المستأجرة او اذا كانت اقل من ذلك بمقدار القيمة العادلة للحد الادنى من دفعات الإيجار .
- تتم المحاسبة وعرض العمليات لعقد التأجير التمويلي على اساس الجوهر وليس الشكل القانوني بمعنى ان المستاجرحتى لو لم يحصل على حق ملكية قانوني للمأجور، الا انه يحصل على المكاسب الاقتصادية والمنافع من جراء استخدام المأجور مقابل التزاماته بدفع الاقساط الايجارية .
- حتى لا تتشوه النسب المالية في الميزانية العمومية للمستاجر بسبب ظهور الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشاة باقل من حقيقتها ، يفضل الاعتراف بعقد التاجير التمويلي في الميزانية العمومية للمستاجر كأصل والتزام لسداد دفعات الايجار المستقبلية .
- لغايات انتاج سعر فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي لكل فترة ، لا بد من تقسيم دفعات الايجار فيما بين تكلفة التمويل وتخفيض المطلوب القائم ، كما لا بد من ان يتم توزيع تكلفة التمويل على الفترات اثناء مدة عقد الايجار .
- يفضل عدم الاعتراف بدفعات الايجار المستحقة كمصروف في بيان الدخل، ويعود السبب في ذلك الى انه نادرا ما يتساوى مبلغ مصروف الاستهلاك للماجور ومصروف التمويل لفترة التاجير مع دفعات الايجار المستحقة لذات الفترة

2) فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي في البيانات المالية للمؤجرين فانها تتم على النحو التالي:-

- يجب على المؤجر الاعتراف في الميزانية العمومية بما في حوزته من موجودات بموجب عقد ايجار تمويلي ، وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساو لصافي الاستثمار في عقد الايجار .
- بما ان جميع المخاطر والمكافات المتعلقة بالملكية القانونية يتم تحويلها من قبل المؤجر ، فبالنتيجة يتم التعامل مع دفعة الايجار المستحقة على انها سداد للمبلغ الاصلي ودخل تمويلي لمكافاة المؤجر عن استثماره .
- يجب ان يتم الاعتراف بالدخل التمويلي بما يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر القائم .
- في حال تبين ان هناك انخفاض في تقديرات القيمة المتبقية غير المضمونة، فانه يتم توزيع الدخل على مدى مدة عقد الايجار، كما ويتم الاعتراف باية انخفاضات في المبالغ المستحقة .
- ان التكاليف المباشرة الاولية كالعمولات والرسوم القانونية ، يتم تحملها لانتاج دخل تمويل ، ويتم الاعتراف بها اما في الحال في الدخل او يتم توزيعها مقابل هذا الدخل على مدى مدة عقد الايجار .
- لا بد للمؤجر من ان يعترف بالربح او الخسارة في الدخل للفترة ، وذلك حسب السياسة التي تتبعها المنشأة للمبيعات المباشرة .
- في بعض الحالات يقوم المؤجر بعرض اسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي بهدف جذب العملاء ، وهذا الامر ينجم عنه الاعتراف بجزء زائد من اجمالي الدخل في العملية وقت البيع ، اضف الى ذلك ان ربح البيع

سوف يقتصر على الربح الذي كان سيتحقق لو انه تم تقاضي سعر فائدة تجاري .

- يجب على المؤجر الافصاح عن الامور التالية لعقود الإيجار التمويلي:-

- مطابقة بين اجمالي الاستثمار في عقد الايجار في تاريخ الميزانية العمومية والقيمة الحالية للحد الادنى من دفعات عقد الايجار المستحقة الفبض في تاريخ الميزانية العمومية .
- اجمالي الاستثمار في عقد الايجار والقيمة الحالية للحد الادنى من دفعات الايجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية للفترات التي لا تزيد عن سنة ، والفترات التي تزيد عن سنة ولا تتعدى الخمس سنوات، والفترات التي تزيد عن خمس سنوات .
- الايراد التمويلي غير المكتسب .
- القيم المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر .
- الايجارات المحتملة المعترف بها في الدخل .
- وصف عام لترتيبات الايجار الهامة للمؤجر .

3) فيما يتعلق بعقود التأجير التشغيلي في البيانات المالية للمستأجرين فانها تتم على النحو التالي :-

أ-يجب الاعتراف بدفعات الايجار كمصروف في بيان الدخل على اساس القسط الثابت على مدى مدة الايجار .

ب-يجب على المستأجر الافصاح عن الامور التالية :-

- اجمالي الحد الادنى لدفعات الايجار المستقبلية بموجب عقود ايجار غير قابلة للالغاء لكل فترة لا تزيد عن سنة وفترة تزيد عن سنة ولا تتجاوز خمس سنوات وفترة تزيد عن خمس سنوات .

- اجمالي الحد الادنى من دفعات الايجار المتاتية من عقود ايجار من الباطن غير قابلة للالغاء والتي يتوقع استلامها في تاريخ الميزانية العمومية .
- وصف عام لترتيبات الايجار الهامة للمستاجر كان يكون هناك شرط خيار التجديد او خيار الشراء وشرط الزيادة .

4) فيما يتعلق بعقود التأجير التشغيلي في البيانات المالية للمؤجرين فانها تتم على النحو التالي :-

- يجب على المؤجر ان يقوم بعرض موجوداته الخاضعة لعقود التأجير التشغيلي في الميزانية العمومية وذلك حسب طبيعة الاصل.
- يجب ان يتم الاعتراف بدخل الايجار من عقود التأجير التشغيلي في الدخل على اساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.
- يجب الاعتراف بالتكاليف بما في ذلك الاستهلاك كمصروف .
- ان التكاليف المباشرة الاولية التي تحملها المؤجر لغايات الحصول على ايرادات عقد التأجير التمويلي ، يتم معالجتها باحدى طريقتين :-

الاولى : تأجيلها وتوزيعها على الدخل على مدى مدة عقد الايجار وبالتناسب مع دخل الإيجار المعترف به .

الثانية : الاعتراف بهذه التكاليف كمصروف في بيان الدخل في الفترة التي تم تحملها فيها .

- ان المؤجر لا يعترف بربح بيع عند الدخول في عقد ايجار تشغيلي والسبب في ذلك انه لا يعتبر معادلا لعملية البيع .
- يجب على المؤجر الافصاح عن الامور التالية لعقود التأجير التشغيلي :
- بالنسبة لكل فئة من الموجودات لا بد ان يتم الافصاح عن الاستهلاك المعترف به في الدخل للفترة ،وخسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها

في الدخل للفترة ، وخسائر الانخفاض في القيمة التي تم عكسها في الدخل للفترة.

- الحد الادنى من دفعات الايجار المستقبلية بموجب عقود التاجير التشغيلي غير القابلة للالغاء للفترات التي لا تزيد عن سنة ، والفترات التي تزيد عن السنة ولا تتعدى الخمس سنوات ، والفترات التي تزيد عن خمس سنوات .
- اجمالي بدلات الايجار المحتملة المعترف بها في الدخل .
- وصف عام لترتيبات الايجار الهامة للمؤجر .

وبعد ان ذكرنا اهم محتويات المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر المعدل في عام 1997، لا بد من ان نشير الى ان هذا المعيار قد حل مكان المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر(محاسبة عقود الايجار المعتمد في عام 1982) واصبح نافذ المفعول فيما يتعلق بالبيانات المالية التي تغطي الفترات التي تبدأ من الاول من كانون الثاني او بعد ذلك ، مع مراعاة انه في حال قيام المنشأة بتطبيق هذا المعيار على البيانات المالية التي تغطي الفترات التي تبدأ قبل الاول من كانون الثاني 1999 فانه يجب عليهاالافصاح عن حقيقة قيامها بتطبيق هذا المعيار بدلا من القديم.

ومن الجدير ذكره في هذا المقام انه على الرغم من ان هذا المعيار يشجع دائما على تطبيقه باثر رجعي ، الا انه لا يعتبر مطلوبا بحيث اذا لم يتم تطبيقه باثر رجعي ، فان رصيد اي عقد ايجار تمويلي قائم سابقا ، يعتبر انه قد تم تحديده بالشكل المناسب من قبل المؤجر ويجب معاملته محاسبيا بعد ذلك حسب احكام هذا المعيار ، اي المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر المعدل في عام 1997.

مفهوم وأنواع الاستئجار التمويلي

مفهوم الاستئجار التمويلى :

تشير عملية الاستئجار التمويلى إلى أن بعض الشركات تلجأ إلى تمويل احتياجاتها من الأصول الثابتة ، خاصة من الآلات والمعدات غالية الثمن عن طريق تأجير هذه الأصول . وطبقاً لهذا النوع من التمويل ، يتعهد المستأجر بدفع أقساط (دفعات) دورية للمؤجر في مقابل استخدام هذه الأصول محل التأجير. وتتيح عملية الاستئجار هذه للجهة المستأجرة فرصة بقاء الأصل تحت تصرفها ، ودون أن يصاحب ذلك تملك لهذا الأصل . وهناك تشابه بين الاستئجار المالى والاقتراض من زوايا عديدة ، ولكن المفهوم الأول يمتاز عن المفهوم الثانى من ناحية أن المؤجر يكون في وضع أفضل من وضع الدائن ، خاصة عندما تواجه الجهة المستأجرة عقبات مالية . فإذا لم يستطع المستأجر سداد التزامات الإيجار ، فإن المؤجر يتمتع بحق قانونى أقوى (من حق الدائن في حالة القرض) لإسترداد أصله المؤجر ، فهو لا يزال المالك القانونى لهذا الأصل . أما الدائن (ولو كان دينه مضموناً) فيتحمل نفقات وتأخيراً في استرداده للأصول التى قام بتمويلها في حالة عدم استطاعة الجهة المقترضة لسداد الدين عند الاستحقاق ، ولذلك كلما كانت درجة المخاطرة المالية المحيطة بالجهة الراغبة في الحصول على التمويل مرتفعة ، كلما كان من الأفضل للممول أن يصيغ مع هذه الجهة إتفاقية استئجار تمويلى ، بدلاً من منحها قرضاً مالياً .

أنواع الاستئجار التمويلي :

تأخذ عقود الإيجار وفقاً لمفهوم الاستئجار التمويلى واحداً من الأنواع التالية:

بيع الأصول مع الاحتفاظ بحق استئجارها من المشترى : وفي هذه الحالة تقوم الجهة البائعة ببيع بعض أصولها نتيجة لحاجتها إلى الأموال، إلا أنها لا تستطيع الاستغناء عن هذه الأصول ، ولذلك فإن الجهة البائعة تقوم ببيع هذه الأصول مقابل مبلغ نقدى ، وعلى أن تحتفظ بهذه الأصول في مقابل دفع إيجار دورى لهذه الأصول ، ويطلق على هذا النوع مصطلح (البيع ثم الاستئجار) Sale and Leaseback . وتشبه هذه العملية تسديد القرض المرهون بعقار ، حيث في الوضع الأول تدفع الجهة المستأجرة للجهة المؤجرة أقساطاً متساوية في فترات متتالية تساوى في مجموعها القيمة الكلية لشراء الأصل، علاوة على عائد معين على الاستثمارات للجهة المؤجرة . أما في الوضع الثانى ، فالجهة المقترضة تسدد القرض على أقساط متساوية في فترات متتالية بمقدار يكفي لاستهلاك القرض ، علاوة على عائد مناسب للجهة المقرضة .

استئجار الأصول مع تعهد البائع بالصيانة : وفي هذه الحالة تقوم الجهة المستأجرة بدفع مبلغ يكون عبارة عن جزئين ، أحدهما يمثل قيمة لإيجار الأصل والثانى يكون كمقابل لعمليات الصيانة التى تقوم بها الجهة المؤجرة .وطبقاً لهذا النوع ، يكون من حق الجهة المستأجرة فسخ العقد وإعادة الأصل (أو الأصول) إلى الجهة المؤجرة قبل المدة المتفق عليها ، وذلك لتحقيق الحماية للمؤجر ضد أى تطور تكنولوجى ، إذ أن هذا الشرط يمكنه من الحصول على الأصول الأكثر حداثة ، ويطلق على هذا النوع مصطلح " استئجار التشغيل (أو الخدمة)" Operating Leases . ويتضمن استئجار التشغيل (أو الخدمة) بشكل عام المعدات مثل أجهزة الكمبيوتر ، وماكينات النسخ ، والسيارات ، والشاحنات ، وخدمات صيانتها .

إستئجار الأصول لمدة تكفي لتغطية ثمنها عن طريق الإيجار المدفوع : وفي هذه الحالة يتم الاتفاق بين الجهة المؤجرة والجهة المستأجرة على أن تقوم الجهة

الثانية (المستأجرة) بدفع إيجارات للأصول محل التأجير للجهة الأولى (المؤجرة) وذلك خلال مدة الإيجار ، ويكون مجموعها مساوياً لقيمة الأصول المؤجرة ، علاوة على الفائدة المستحقة على المبلغ ، ويعتبر هذا النوع أكثر أنواع التأجير شيوعاً ، ويطلق عليه مصطلح " الاستئجار المالى " Financial Leases . وهذا النوع من الاستئجار لا يتضمن خدمات الصيانة ، ولا يمكن إلغاؤه من جهة المستأجر ، وإن كان له الحق في تجديد استئجار الأصل مرة ثانية بإيجار مخفض وذلك بعد انتهاء مدة الاستئجار الأساسية .

ويشبه النوع الثالث من الاستئجار التمويلى النوع الأول السابق ذكره ، ولكن الاختلاف بينهما هو أن " الاستئجار المالى " يتضمن أصلاً جديداً تشتريه الجهة المؤجرة من مورد هذا الأصل مباشرة ، بينما في حالة " البيع ثم الاستئجار " فالجهة المؤجرة تشترى الأصل من الجهة المستأجرة ذاتها ، والذى يكون من بين الأصول المستخدمة لديها . وعلى كل ، يمكن اعتبار طريقة " البيع ثم الاستئجار " حالة خاصة من " الاستئجار المالى " .

تكاليف إستئجار وتملك الأصل :

يتجه التركيز في هذه الجزئية نحو المقارنة بين تكلفة استئجار الأصل وتكلفة تملكه، وخاصة في حالة الاستئجار المالى الذى يستهلك مجمل قيمة شراء الأصل ، ولا يمكن إلغاؤه ، كما لا يتضمن خدمات صيانة الأصل . ونظرياً تتطلب عملية المقارنة هذه ضرورة معرفة ما إذا كان الأصل محل التأجير سيحقق العائد المطلوب على استثماره أم لا [*] ، وما إذا كان الاستئجار أو التملك لهذا الأصل سيحقق أقل تكلفة للتمويل أم لا . وفي ضوء حساب هذا العائد ، سيتقرر إما قبول أو رفض الأصل (أو الأصول) محل التأجير .

[*] يمثل العائد على استثمار الأصل المؤجر ، الحد الأدنى الممكن قبوله ، والذى يتساوى مع التكلفة الحدية لرأس المال .

وبتركيز المقارنة بين تكلفة الاستئجار، وتكلفة التملك لشراء الأصول من وجهة نظر الجهة المؤجرة ، يتضح ما يلى :

أن استئجار الأصل يمثل نوعاً من أنواع الاقتراض من الجهة المؤجرة ، وأن مقدار العائد المطلوب على استثمار هذا الأصل ، يجب أن يكون مساوياً لتكلفة رأس المال لهذه الجهة المؤجرة ، والتى تساوى تقريباً العائد الذى يجب أن تحصل عليه الجهة المؤجرة من وسائل الدين (أو ما يماثلها كالاستئجار) ، والتى تشكل أصولها (كالأصل المؤجر) .

تتمثل تكلفة التمويل عن طريق التأجير فى الفرق بين المبلغ الذى يجب دفعه فى حالة شراء الأصل مطروحاً منه قيمة هذا الأصل (كخردة) فى نهاية مدة الإيجار ، وبين القيمة الإيجارية التى ستدفع طوال فترة الإيجار . ولتفهم ذلك - نعطى المثال التالى :

ترغب إحدى الشركات فى الحصول على آلة معينة لمدة 10 سنوات ، وقد رأت الشركة أن شراء هذه الآلة سيحملها نفقات تقدر بـ 20000 جنيه نقداً ، وأنه بعد السنوات العشر ، يمكن للشركة بيع هذه الآلة بمبلغ 5000 جنيه . أما فى حالة تأجير هذه (الآلة) فالشركة ستقوم بدفع مبلغ 2500 جنيه سنوياً ، وقد أختارت الشركة البديل الثانى ، وهو تأجير الآلة بدلاً من شرائها .

<u>والمطلوب</u> : حساب تكلفة التمويل عن طريق التأجير والذى إختارته الشركة ؟

(الحل)

- المبلغ المدفوع فى شراء الآلة	=	20000 جنيه
- قيمة الآلة بعد عشر سنوات	=	5000 جنيه
- المبلغ المستثمر فى الآلة		15000 جنيه

- المبلغ المدفوع في استئجار الآلة   25000 جنيه (10 × 2500)

إذن الفرق بين الإيجار والشراء   25000 – 15000

10000 جنيه

- مدة الاستخدام للآلة   10 سنوات

إذن التكلفة السنوية للتمويل عن طريق الاستئجار للآلـة = 10000 ÷ 10 = 1000 جنيه

- متوسط المبالغ المستثمرة في شراء الآلة = $\frac{\text{قيمة شراء الآلة + قيمة الآلة كخردة}}{2}$

$$= \frac{20000 + 5000}{2}$$

= 12500 جنيه

إذن التكلفة السنوية للتمويل عن طريق الاستئجار للآلة (كنسبة) = $\frac{\text{التكلفة السنوية للتمويل بالإيجار}}{\text{متوسط المبالغ المستثمرة في الشراء}} \times 100$

$$= \frac{1000}{12500} \times 100$$

8 % سنوياً .

باستخدام المعادلات الكمية يمكن تحديد مقدار أقساط الإيجار السنوى التى يجب أن تحصل عليها الجهة المؤجرة ، من أجل تحقيق معدل مساوى كحد أدنى لتكلفة رأسمهالها ، ولتوضيح ذلك ، نعطى المثال التالى :

- تكلفة (قيمة) شراء الأصل = 2 مليون جنيه .
- التكلفة السنوية لاستهلاك الأصل باستخدام طريقة القسط الثابت لحساب الاستهلاك ، وبافتراض أن القيمة التخزينية صفر = 200 ألف جنيه .
- معدل الضريبة على دخل الجهة المؤجرة = 40 % .
- العمر الإنتاجى المقدر للأصل المستأجر = 5 سنوات .
- نسبة مجمل الدين إلى قيمة الأصول للجهة المؤجرة = 75 % .
- معدل تكلفة التمويل عن طريق حقوق الملكية = 8.6 % .

وفي ضوء هذه المعلومات يمكن حساب مقدار الإيجار السنوى للجهة المؤجرة ، والذى يحقق التوازن بين القيمة الحالية لتكلفة تملك الأصل والقيمة الحالية لتكلفة استئجاره . وبذلك يصبح التساؤل المطروح الآن هو : ما مقدار التدفق النقدى (أى أقساط الإيجار) الذى يجب الحصول عليه من تأجير الأصل لتحقيق عائد مساوى لتكلفة رأس المال الملائمة ؟ .

إن الاستثمار أو تكلفة الأصل هو 2 مليون جنيه ، أما العائد فسيكون من جزئين ، هما التدفق النقدى المحصل من إيجار الأصل ، والوفر الضريبى نتيجة استهلاك الأصل السنوى ، كما أن معدل الخصم سيساوى التكلفة المرجحة لرأس مال الجهة المؤجرة ؟ وتحسب هذه التكلفة بعد الضرائب بالمعادلة الآتية :

تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضرائب للجهة المؤجرة =

معدل تكلفة التمويل عن طريق حقوق الملكية [1 - (نسبة مجمل الديون إلى قيمة الأصول للجهة المؤجرة × معدل الضريبة على الدخل للجهة المؤجرة)]

وفي المثال المذكور ، فإن التكلفة المرجحة تكون :

%6 = [(0.40 × 0.75) – 1] %8.6

ولتحديد مقدار قسط الإيجار السنوى المطلوب تحصيله لحساب الجهة المؤجرة ، لتحقيق ما يعادل تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضريبة كحد أدنى على الأقل – تستخدم العلاقة التالية :

تكلفة (قيمة شراء) الأصل = القيمة الحالية لمبالغ الدفعات الممثلة للعمر الإنتاجى للأصل المستأجر [(قسط الإيجار السنوى المفترض) (س) × تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضرائب للجهة المؤجرة) + (القسط السنوى الثابت للأصل × معدل الضريبة على دخل الجهة المؤجرة)]

وطبقاً للمثال المذكور ، فإن قسط الإيجار السنوى والمفترض (س) يتحدد كالتالى :

2000000 = 4.2124 [(*)] [(س × 0.6) + (400000 × 0.4)]

2000000 = 4.2124 [0.6 س + 160000]

2000000 = 4.2124 × 0.6 س + 4.124 × 160000

2000000 = 2.52744 س + 6739840

(*) هذا الرقم مستخرج من جدول القيمة الحالية لسنوية جنيه واحد متوقع فى نهاية عدد (n) من الفترات الزمنية ومخصوم بمعدل فائدة (k) كالتالى (انظر الملاحق) $PVIFA_{kn} = \{[1 - 1 \div (1+k)^n] \div k\}$.

2000000 - 6739840 = 2.52744 س

$$س = \frac{6739840 - 2000000}{2.52744} = 524648 \text{ جنيهاً}$$

إذن قسط الإيجار السنوى الواجب تحصيله للجهة المؤجرة للأصل = 524648 جنيهاً . وبالنسبة للجهة المستخدمة للأصل المؤجر ، عليها أن تأخذ بعين الاعتبار تكلفة الاستئجار هذه (524648 جنيهاً) ، خاصة عندما تقارن بين هذه التكلفة للأصل وتكلفة تملكه (أى شراؤه بنفسها) . ولتحديد أى من التكلفتين أفضل للجهة المستخدمة للأصل ، يجب مراعاة ما يلى :

تحليل التدفقات النقدية التالية :

أ- التدفق النقدى المساوى لتكلفة الاستئجار للأصل ، والتى لا ترغب الجهة المستخدمة أن تتكبدها إذا ما قررت استئجار الأصل بدلاً من شرائه .

ب- التدفق النقدى المساوى للقيمة الحالية لأقساط الاستئجار بعد الضرائب ، والتى يجب أن تدفعها الجهة المستخدمة عند الاستئجار .

ج- القيمة الحالية لتكلفة الفرصة البديلة المساوية للوفر الضريبى من استهلاك الأصل ، والتى ستدفعها الجهة المستخدمة إذا ما قامت باستئجار الأصل بدلاً من شرائه .

التأكد من صحة انطباق العلاقة التالية :

القيمة الحالية لتكلفة تملك الأصل المؤجر = القيمة الحالية لتكلفة استئجار هذا الأصل .

(أى أن) :

[تكلفة شراء الأصل – (القيمة الحالية لمبالغ الدفعات الممثلة للعمر الإنتاجى للأصل المستأجر عند تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضرائب × معدل الضريبة على دخل الجهة المؤجرة × القسط السنوى الثابت للأصل)] = [القيمة الحالية لمبالغ الدفعات الممثلة للعمر الإنتاجى للأصل المستأجر عند تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضرائب × قسط الإيجار السنوى للأصل من وجهة نظر الجهة المؤجرة × التكلفة المرجحة لرأس المال بعد الضرائب] .

ومعنى هذا أن الجهة المحتاجة لاستخدام الأصل تكون في حالة توازن تام ، إذا ما كانت القيمة الحالية لتكلفة التملك لهذا الأصل مساوية للقيمة الحالية لتكلفة الاستئجار له .

وبالتعويض في ضوء المثال المذكور ، نحصل على :

القيمة الحالية لتكلفة التملك للأصل= 2000000 – 4.2124 × 0.40 × 400000 = 1326016ج

القيمة الحالية لتكلفة استئجار الأصل = 4.2124 × 524648 × 0.60 = 1326016.3 ج

وبتساوى القيمة الحالية للتكلفتين السابقتين تقريباً ، يكون هناك توازن بين سوق الجهة المؤجرة للأصل ، وسوق الجهة المستأجرة له ، وذلك في ضوء استخدام تكلفة رأس المال المرجحة بعد الضرائب (6%) كعامل للخصم .

يمكن الحصول على نفس النتائج عند المقارنة بين تكلفة تملك الأصل وتكلفة استئجاره ، باستخدام طريقة ترتيب التدفقات المالية في جداول وفقاً لسنوات العمر الإنتاجى للأصل ، وتعرف هذه الطريقة في تحليل الاستئجار التمويلى بطريقة الجداول . ولتوضيح خطواتها نستخدم البيانات الرقمية في المثال السابق ، كما يلى :

- قيمة شراء الأصل = 2 مليون جنيه .
- قسط الإيجار السنوى المطلوب (باستخدام طريقة القسط الثابت لحساب استهلاك الأصل) = 524648 جنيه

وبفرض أن الاستئجار والاقتراض هما بديلان لبعضهما ، بمعنى أنه عند تحليل تكلفة التملك نفترض أن الجهة المستخدمة للأصل تقترض 2 مليون جنيه بتكلفة دين قبل الضريبة نسبتها ، هى :

$$(\frac{0.06 \text{ بعد الضريبة}}{1 - 0.40 \text{ معدل الضريبة}} = 10\%)$$

وعلى أساس أن القرض المذكور يسدد على أقساط سنوية متساوية بمقدار يكفي لتغطية تكاليف الفائدة السنوية ، علاوة على السداد السنوى من أصل القرض (استهلاك القرض السنوى) ، ويحدد قسط السداد السنوى باستخدام العلاقة التالية :

قيمة القرض = القيمة الحالية لأقساط السداد السنوية المتساوية للقرض بمعامل فائدة على الدين قبل الضريبة × قسط السداد السنوى للقرض المفترض (ص)

وفي ضوء البيانات السابقة للمثال المذكور ، يمكن حساب قسط السداد السنوى للقرض (ص) - على النحو التالى :

2000000 = 3.7908 [القيمة الحالية لأقساط السداد الخمسة السنوية للقرض بمعامل فائدة 10% (أنظر الملاحق)] × قسط السداد السنوى للقرض (ص)

2000000 = 3.7908 (ص)

$$\text{إذن (ص)} = \frac{2000000}{3.7908} = 527593 \text{ ج}$$

إذن قيمة القرض المذكورة (2000000 ج) ستسدد على مدار خمسة أقساط سنوية ، قيمة كل قسط 527593 جنيهاً شاملاً كلا من الفائدة السنوية واستهلاك القرض السنوى ، وتظهر هذه البيانات في الجدول التالى :

جداول سداد القرض

السنة (1)	الرصيد غير المدفوع في بداية السنة (2)	القسط المسدد سنوياً (الفائدة + أصل القرض) (3)	الفائدة السنوية (2) × 10% (4)	السداد من أصل القرض (3) – (4) (5)	الرصيد غير المدفوع في نهاية السنة (2) – (5) (6)
1-	2000000	527593	200000	327593	1672407
2-	1672407	527593	167240	360353	1312054
3-	1312054	527593	131205	396388	915666
4-	915666	527593	91566	436027	479639
5-	479639	527593	47964	479639	صفر
المجموع		2637965	637965	2000000	

وبترتيب التدفقات النقدية الخارجة التى تمثل الاقتراض وتملك الأصل ، تتحدد القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد الضريبة ، والتى يوضحها الجدول التالى :

جدول تكلفة تملك الأصل

نهاية السنة	الدفعات السنوية لسداد الدين	الفائدة السنوية	الاستهلاك السنوى (2000000 ÷ 5 سنوات)	الوفر الضريبى [(4)+(3)] × (0.4)	التدفقات النقدية بعد الضريبة (2) – (5)	معامل القيمة الحالية عند (6%) كعامل خصم(*)	القيمة الحالية لتكلفة التملك بعد الضريبة (6) × (7)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	جنيه	ألف جنيه
1-	527593	200000	400000	240000	287593	0.9434	271.3
2-	527593	167240	400000	226896	300697	0.8900	267.6
3-	527593	131205	400000	212482	315111	0.8396	264.6
4-	527593	91566	400000	196626	330967	0.7921	262.2
5-	527593	47964	400000	179186	348407	0.7473	260.3
المجموع	2637965	637965	2000000	1055188	1582768		1326.0

(*) نسبة تكلفة الاقتراض قبل الضريبة = 10% ، إذن هذه النسبة بعـد الضريبـة = (1.10× 0.60) = 6% وتستخدم كعامل خصم .

وأخيراً يمكن الحصول على تكاليف استئجار الأصل بطريقة مماثلة ، كما في الجدول التالى :

جدول تكلفة إستئجار الأصل

نهاية السنة	مدفوعات الاستئجار السـنوية (قسط الإيجار السنوى)(*)	تكلفة الأستئجار بعد الضـريبة (2) × 0.60	معامل القيمة الحالية عند (6%) كعامل خصم	القيمة الحالية لتكلفة الاسـتئجار بعد الضريبة (3) × (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	(جنيه)	(جنيه)	(جنيه)	(ألف جنيه)

-1	524648	314788.8	0.9434	297.0
-2	524648	314788.8	0.8900	280.2
-3	524648	314788.8	0.8396	264.3
-4	524648	314788.8	0.7921	249.3
-5	524648	314788.8	0.7473	235.2
المجموع	*2623240*	1573944		1326.0

(*) راجع في حساب هذا القسط البيانات الواردة في المثال السابق المذكور بالبند رقم (3/2/5) من هذا الفصل .

وبمقارنة الجدولين السابقين (جدول تكلفة تملك الأصل ، وجدول تكلفة استئجار الأصل) ، يلاحظ تساوى التكلفتين عند 1.326 مليون جنيه ، وهذه النتيجة هى ذاتها التى حصلنا عليها عند إستخدام طريقة المعادلات الكمية .

الأهمية الإقتصادية للإستئجار التمويلى :

لوحظ مما سبق أن القيمة الحالية لتكلفة التملك للأصل أو تكلفة إستئجاره متساوية ، وتمثل حسب البيانات الواردة في المثال المذكور 1326016 جنيه ، ولكن التساؤل الهام هنا – متى يكون الأصل المقترح للجهة المستخدمة له مربحاً ؟. ولتوضيح هذا ، نفترض أن الأصل المقترح سيحقق للجهة المستخدمة له إذا ما تم تنفيذه تدفقات نقدية صافية سنوياً تقدر بــ 2 مليون جنيه سواء إشترت هذه الجهة هذا الأصل أو إستأجرته ، وكذلك نفترض بأن معدل تكلفة رأس المال لهذا الأصل المقترح 12% . عندئذ يتم حساب القيمة الحالية للدخل الصافي من المقترح ، كالتالى :

القيمة الحالية للدخل الصافي من الأصل المقترح = القيمة الحالية لمبالغ الدفعات الخمس الممثلة للعمر الإنتاجى للمقترح المستأجر عند معدل تكلفة

رأس المال لهـذا المقـترح × إجـمالى التـدفقات النقديـة السـنوية الصـافية × (1 – معـدل الضريبة على دخل الجهة المؤجرة للمقترح)

وفي ضوء البيانات السابقة ، تكون :

القيمة الحالية للدخل الصافي من الأصل المقترح = 3.6048 × 2000000 × (1 – 0.40)

= 3.6048 × 2000000 × 0.60

= 4325760 جنيهاً .

وإذا ما تم خصم القيمة الحالية لتكلفة استخدام الأصل المقترح (سواء عـن طريـق التملك أو الاستئجار) من هذا المبلغ ، والتى تبلغ كـما سـبق وأوضـحنا 1326016 جنيهـاً، فإننا سنحصل على صافي القيمة الحالية للأصل المقترح كالتالى :

صافي القيمة الحالية للأصل المقترح = (القيمة الحاليـة للـدخل الصـافي مـن الأصـل المقترح) –(القيمة الحالية لتكلفة استخدام الأصل المقترح)

إذن صافي القيمة الحالية للأصل المقترح = 4325760 - 1326016

= 2999744 جنيهاً .

وطالما أن صافي القيمة الحالية للأصل المقترح يمثل رقماً موجباً ، فيجب تبنى الأصل المقترح لأنه مربح .

وعلى كل ، فهناك عدد كبير من العوامل المؤثرة في المتغيرات التـى تشـملها عمليـة تحليل الاستئجار مقابل التملك للأصل المقترح . ومـن الضرورى أن نتعـرف عـلى العوامـل التى تؤدى إلى ارتفاع تكلفة الاسـتئجار عـن تكلفـة التملـك، وفـيما يـلى بعضـاً مـن هـذه العوامل :

الإختلاف في تكاليف رأس المال :

إذا كانت تكلفة رأس مال الجهة المؤجرة للأصل المقترح أقل مـن تكلفـة رأس مـال الجهة المستأجرة له ، فمن الممكن أن تكون تكلفة الاستئجار للأصل أقل من تكلفة تملكـه والعكس صحيح . ولكن من الصعب أن تتواجد الظروف التى تؤدى إلى حدوث مثل هـذا الاختلاف بين تكاليف رأس المال المؤجر ، والمستأجر للأصل .

ارتفاع تكاليف تمويل الاستئجار عن تكاليف تملكه :

هناك اتجاه يرى بـأن الاسـتئجار يشـتمل عـلى تكـاليف تمويـل ضـمنية أعـلى مـن تكاليف تملك الأصل المقترح ، ولكن هذا الاتجاه غير صحيح لما يلى :

قد لا يكون هناك اختلاف في المركز الائتمانى بين المؤجر والمستأجر للأصل .

صعوبة التمييز بين التكاليف النقدية للاستئجار ، وتكاليف الخـدمات الأخـرى غـير المالية المتضمنة في عقد الاستئجار (كخدمات صيانة الأصول المؤجرة).

الفروق في تكاليف الصيانة :

هناك إتجاه آخر يرى بأن الاستئجار قد يكون أقل تكلفة ، فهو لا يتضمن تكـاليف صيانة واضحة ، وإن كانت هذه التكـاليف يـتم إضـافتها لمـدفوعات الاسـتئجار السـنوية. ولذلك فالعبرة هنا لمن يستطيع إنجاز الصيانة بتكلفة أقل ، فهـل هــى الجهـة المـؤجرة أم جهة مستقلة متخصصة في خدمات الصيانة لأصول من نوع الأصل المؤجر ؟.

القيمة المتبقية للأصل المقترح :

تشير القيمة المتبقية للأصل إلى قيمة الأصل المؤجر عند انتهاء الإيجار ، بمعنى أن الجهة المؤجرة سوف تمتلك الأصل بعد انتهاء عقد الإيجار . ويبدو بشكل ظاهرى أنه إذا كانت قيمة الأصل المتبقية عالية ، فستكون تكلفة تملكه أقل من تكلفة استئجاره . ولكن في الواقع هذه الظاهرة ليست بدون قيود ، فمثلاً إذا ما كان التقادم الفنى أو التكنولوجى للأصل كبيراً ، فإن القيمة المتبقية له ستنخفض كثيراً ، وهو ما يمكن تفسيره بأن وجود قيمة متبقية للأصل لا يعنى بالضرورة أن تكلفة تملكه أقل من تكلفة استئجاره.

تكاليف التقادم الفنى للأصل المقترح :

هناك قول شائع بأن تكاليف استئجار الأصل تكون أقل من تكاليف تملكه ، خاصة إذا ما كان التقادم الفنى لهذا الأصل كبيراً . وبوجه عام ، يمكن القول بأنه لا تأثير للتقادم الفنى أو للقيمة المتبقية للأصل ، على تكلفة تملكه مقابل استئجاره . فهناك شركات في بعض الدول متخصصة في تصنيع وإصلاح المعدات المختلفة ، ولها جهازها الخاص لبيع وتوزيع وتأجير هذه المعدات ، وتقوم هذه الشركات في العادة بتأجير معداتها بشروط وتكاليف إيجار معقولة . وفي حالة التقادم الفنى لهذه المعدات ، فإن هذه الشركات تقوم بتوزيع وإبدال ونقل هذه المعدات من عمل لآخر حسب الحاجة لاستخدامها ، وهو ما يمكن أن يساعد على تخفيض تكاليف التقادم الفنى ، وعلى رفع القيمة المتبقية الحقيقية لهذه الأصول ، كما يمكن أن يكون مجمل تكاليف استئجار واستخدام هذه الأصول منخفضاً نسبياً .

الفروق في معدلات الضريبة أو بين المعونات الضريبية :

إذا كان معدل الضريبة التى تدفعها الجهة المؤجرة للأصل مختلفاً عن معدل الضريبة التى تدفعها الجهة المستأجرة له ، فإن تكلفة الاستئجار ستكون

مختلفة عن تكلفة التملك للأصل بحيث أن إحداهما تكون أقل من الأخرى ، فمدى تـأثير الفروق بـين الضرائـب يعتمـد عـلى اخـتلاف حجـم المكاسـب في الأصـول الرأسـمالية مـع المعدلات الضريبية .

ففي حالة عدم قدرة الجهة المستخدمة للأصل عـلى الانتفـاع مـن الـوفر الضريبـى باستثماره أو الاستهلاك السريع للأصل ، فسيكون من مصلحتها أن تستأجر الأصل بدلاً من شرائه . وعندئذ يمكن للجهة المؤجرة للأصل أن تسـتفيد مـن الـوفر الضريبـى النـاتج عـن تمويلها للأصل المؤجر ، وبالتالى يمكنها أن تتفق مـع الجهـة المسـتأجرة عـلى تكلفـة إيجـار منخفضة .

فمثلاً إذا كانت الجهة المستخدمة للأصل تحقق خسائر ، أو أنها تتوسع ويتولد عن ذلك إعفاءات ضريبية كبيرة لا تقدر على استثمارها ، عندئذ سـيكون مـن الأفضـل لهـا أن تستأجر الأصل بدلاً من تملكه . وفي هذه الحالة تقوم الجهة المؤجرة للأصل بالاستفادة من الإعفاءات الضريبية ، وإعطاء الجهة المستأجرة تخفيضـاً مسـاوياً لهـا مـن خـلال تخفـيض تكاليف الاستئجار . ولهذا السبب تتجه كثير من المنظمات مثل خطوط السكك الحديديـة ، وشركات الطيران في السنوات الأخيرة على سبيل المثال ، إلى استخدام الاسـتئجار التمـويلى بدرجة كبيرة .

وعلى كل يمكن قبول سياسة التمويل بالتـأجير ، إذا مـا أدت هـذه السياسـة إلى أن تكون الميزانية الخاصة بالمنشأة ، وكـذلك قائمـة الـدخل في وضـع أفضـل ، وذلـك كنتيجـة لتخفيض القيمة الدفترية للأصول على أساس عدم ظهور الأصـول المـؤجرة في الميزانيـة ، أو زيادة القيمة الدفترية للدخل على اعتبار أن الإيجـار مصروف (فمـثلا لـو قامـت المنشـأة بشراء الأصل كبديل للإيجار ، ثم اقترضت لتمويل هـذا الشراء ، ففـي هـذه الحالـة سـيتم خصم مصاريف الاستهلاك والفوائد من وعاء الدخل) .

وفي مقابل ذلك ، يمكن تفادى هذه السياسة في الحالات التالية :

- عند ارتفاع تكلفة الإيجار بالنسبة لبعض الأصول .
- عند عدم توافر الأصل المطلوب تأجيره بالمواصفات المطلوبة ، وفي الزمان والمكان المحددين .
- عند تعرض البيئة التجارية المحيطة لتقلبات غير متوقعة ، وعدم الاستقرار في قوانين الشراء والتأجير .

الخاتمة

حاولت في هذا الكتاب ابراز العديد من جوانب موضوع هام وحيوي ، وحديث نسبيا ولم يتم التطرق اليه بدراسة مستقلة متعمقة سابقا ، الا وهو التأجير التمويلي. ومن خلال هذا الكتاب قمت بتوضيح مفهوم التأجير التمويلي وبيان اطراف عقد التأجير التمويلي ، اضافة الى ابراز خصائص ومزايا التأجير التمويلي لكل من المؤجر والمستأجر على حد سواء اضافة لذلك قمت بتوضيح انواع التأجير التمويلي ، وبيان الانشطة التي تعتبر خاضعة لقانون التأجير التمويلي ، كما وتعرضت الى حالات بطلان وفسخ عقد التأجير التمويلي ، وبيان الاثار القانونية المترتبة على ذلك. كما وتطرقت الى توضيح مفهوم التأجير التمويلي الاسلامي ، من حيث تعريفه وبيان خصائصه .

كما وحاولت بيان مدى توافق احكام التأجير التمويلي مع التأجير المنتهي بالتمليك الاسلامي.

اضافة لذلك فقد تطرقت الى التعليمات التي صدرت بالاستناد الى قانون التأجير التمويلي وبالتحديد تعليمات مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب وتعليمات سجل المأجورات المنقولة وتعليمات تطبيق معايير المحاسبة الدولية كما وحاولت توضيح العديد من المفاهيم التي وردت في المعيار الدولي السابع عشر المعدل والمطبق على معاملات التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي

وختاما توصلت الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات وذلك على النحو التالي:-

اولا: الاستنتاجات

1) تبين مدى اهمية وحيوية اسلوب التأجير التمويلي كاداة من ادوات التمويل الحديثة ، ومدى قدرته على دفع عجلة التطور الاقتصادي ، لا سيما وانه نظام له القدرة على استيعاب متطلبات المشاريع المختلفة وتمويلها بسرعة ومرونة قد لا تحققها اساليب التمويل الاخرى

2) تبين مدى قدرة اسلوب التأجير التمويلي على تخفيف الاعباء المالية وتوفير الوقت والجهد على المستأجرين ، خاصة وان الاصول المؤجرة هي ذاتها تعتبر الضمانات الرئيسية للتمويل المطلوب

3) تبين مدى قدرة هذا النوع من انواع التمويل على استقطاب العديد من الافراد والقطاعات المختلفة ، وذلك للمزايا العديدة والمتنوعة التي يوفرها لهم اسلوب التأجير التمويلي ، والتي قد لا تحققها اساليب التمويل التقليدية الاخرى

4) تبين مدى اهتمام الاردن بشكل خاص بموضوع التأجير التمويلي ، ويظهر ذلك جليا باصدار قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008، والذي يعالج التأجير التمويلي من مختلف جوانبه

5) تبين مدى اهمية الدور الذي تقوم به البنوك والشركات المتخصصة في مجال التأجير التمويلي ، من توعية الافراد والشركات والمؤسسات بمزايا وفوائد التأجير التمويلي .

6) تبين مدى اهمية التأجير التمويلي في تحقيق الربح ، اذ ان الملكية في حد ذاتها لا تحقق الربح لمالكها وانما استخدام الاصل بطريقة صحيحة هو الذي يوفر العائد الملائم والربح المناسب

7) تبين مدى اهمية التأجير التمويلي في نمو وتطوير الاقتصاد المحلي ، خاصة وانه موجه الى السلع الانتاجية والراسمالية وليس السلع الاستهلاكية، فهو يحث الناس ويشجعهم على شراء الاصول ،وهذا يؤدي بدوره الى تحسين نوعية المنتجات وبالتالي زيادة الصادرات ونمو الاقتصاد.

8) تبين مدى اهمية الدور الذي يؤديه الاقراض باسلوب التأجير التمويلي في مواكبة التطورات التكنولوجية المختلفة ، لا سيما وان المستأجر الذي يكون هدفه من الاستئجار تقديم خدمات انتاجية فانه سوف يسعى لامتلاك اصول حديثة متطورة، وذات مواصفات فنية وتقنية عالية وهذا بدوره يؤدي الى تقديم خدمة انتاجية عالية الجودة والدقة

9) تبين مدى اهمية الدور الذي يمكن ان تؤديه شركات التأجير التمويلي في مكافحة ومحاربة جرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب وذلك عن طريق مراقبة مشروعية العمل وقانونيته والامتناع عن عقد اية صفقات يشتبه ارتباطها بجرائم غسل الاموال وتمويل الارهاب والتبليغ عنها للجهات المختصة

10) تبين مدى اهمية الدور الذي تمارسه شركات التأجير التمويلي في حماية الغير من استغلال بعض المستأجرين لهم والتحايل عليهم وذلك ببيعهم الات واجهزة مباعة اصلا ومرتبط بها حقوق للمؤجر، وذلك عن طريق قيام هذه الشركات بتسجيل المأجورات المنقولة في سجلات

خاصة معدة لهذه الغاية في مديرية السجل الصناعي والتجاري المركزي لدى وزارة الصناعة والتجارة

11) تبين مدى اهمية وجود معيار محاسبي خاص يطبق على معاملات التاجير التمويلي وذلك كونه يوضح لاطراف عقد التاجير التمويلي والتاجير التشغيلي على حد سواء السياسات المحاسبية المناسبة الواجبة التطبيق على معاملاتهم الايجارية المذكورة .

ثانيا : التوصيات

1) الاستفادة من تجارب الدول الاخرى سواء العربية او الاجنبية في مجال التأجير التمويلي ، وذلك عن طريق تبادل الخبرات والمعلومات ، والاطلاع على الية عمل الجهات التي تموَل بإسلوب التأجير التمويلي ، ودراسة مدى امكانية الاستفادة من تلك الالية وتطبيقها في الاردن .

2) زيادة الوعي لدى المتعاملين مع البنوك وشركات الإقراض بطبيعة التأجير التمويلي ومزاياه وخصائصه ، وذلك عن طريق عقد الندوات والمؤتمرات وورش العمل المتخصصة في التأجير التمويلي .

3) إيراد نصوص قانونية في متن قانون التأجير التمويلي تبين وبوضوح أنواع التأجير التمويلي .

4) اعتبار البيع وإعادة الاستئجارSale lease back نوعا من انواع التأجير التمويلي وليس نشاطا من انشطة التأجير الخاضعة لقانون التأجير التمويلي .

5) ابراز الدور الاقتصادي والمالي الهام والحيوي لاسلوب التأجير التمويلي ، باعتباره وسيلة تمويل متميزه لها خصوصية معينة، تساهم في دفع عجلة

التطور والاستثمار والتوسع بها، دون اضافة اعباء مرهقة على كاهل مستخدمي هذه الوسيلة من وسائل التمويل .

6) زيادة الوعي لدى العاملين في مجال شركات التأجير التمويلي بقانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب ، وبالتعليمات الصادرة استنادا الى هذا القانون والخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي ، وذلك بعقد الندوات والمؤتمرات وورش العمل المتخصصة في هذا المجال

7) ضرورة جعل نظام تسجيل المأجورات المنقولة لدى مديرية السجل التجاري الصناعي المركزي ، نظاما الزاميا وليس نظاما اختياريا خاضعا لمزاجية ورغبات اطراف عقد التأجير التمويلي.

8) ضرورة ايجاد الية معينة لختم المأجورات المنقولة او تثبيت بيانات معينة عليها بما يفيد انها مؤجرة تمويليا ومرتبط بها حقوق للغير.

9) نشر الوعي لدى كافة المتعاملين بالتأجير التمويلي بالمعيار المحاسبي الدولي السابع عشر وبكافة السياسات المحاسبية الواجبة التطبيق على عقود التأجير التمويلي .

قائمة المراجع

1) د . ابـو عـرابي ، مـروان محمـد ،(2006) . الخـدمات المصرفيـة في البنـوك الاسـلامية والتقليدية ، ط1،عمان ، دار تسنيم للنشر والتوزيع .
2) د . ارشـيد ،عبـد المعطـي رضـا وجـودة ، محفـوظ احمـد ،(1999) .ادارة الإئـتمان ،ط1،عمان ، دار وائل للطباعة والنشر .
3) ريتشارد بيرلي وستيوارت ميرز وفـرانكلين الـين ،(2011) . اساسـيات تمويـل المنشـأة ،الرياض ، المملكة العربية السعودية ، دار المريخ للنشر .
4) د. حنون ، محمد حسن ، (2005). الاعمال والخدمات المصرفية في المصارف التجارية والاسلامية ، عمان ، (ب ن).
5) (5) د.خصـاونة ،احمـد سـليمان،(2008) .المصـارف الاسـلامية ،ط1، عـمان ، جـدارا للكتاب العالمي ،عالم الكتب الحديث .
6) د. الشمري ، صادق راشد حسين ، (2008) . اساسيات الصناعات المصرفية الاسلامية ، عمان ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع .
7) د.طايـل ،مصـطفي كـمال السـيد،(2011).البنـوك الاسـلامية والمـنهج التمـويلي ، ط1،عمان ،دار اسامة للنشر والتوزيع .
8) د. الطيار ، عبد الـلـه بن محمد بن احمد ، (1408) هجري ، البنـوك الاسـلامية بـين النظرية والتطبيق ، بريده ، نادي القصيم .
9) د. عيد ، عادل عبد الفضيل ،(2007). الائتمان والمداينات في البنـوك الاسـلامية ،ط1، الاسكندرية ، دار الفكر الجامعي .
10) د.الفطافطة، حسن محمد ،(2007).التأجير التمـويلي في الـدول العربيـة ، الاردن،دار الشعلة للبحوث والاستشارات.

11) المالقي ، عائشة الشرقاوي ، (2000) . البنوك الاسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق ،ط1، الدار البيضاء ، المركز الثقافي العربي .
12) د.هندي منير ابراهيم ،(1998). الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل ، الاسكندرية ،منشأة المعارف .
13) د. الهيتي ، عبد الرزاق رحيم ، (1998). المصارف الاسلامية بين النظرية والتطبيق ، ط1 ،عمان ، دار اسامة للنشر والتوزيع .
14) ريتشارد بيرلي وستيوارت ميرز وفرانكلين الين ،(2011) . اساسيات تمويل المنشأة ،الرياض ، المملكة العربية السعودية ، دار المريخ للنشر ، ص 934
15) د. ارشيد، عبد المعطي رضا وجودة ، محفوظ احمد ، ادارة الإئتمان ، مرجع سابق ، ص 134.
16) د . الفطافطة ، حسن محمد ،التأجير التمويلي في الدول العربية ، مرجع سابق ، ص38
17) د.طايل ، مصطفى كمال السيد ، البنوك الاسلامية والمنهج التمويلي ، مرجع سابق ، ص 282.)
18) د. حنون ، محمد حسن ، (2005). الاعمال والخدمات المصرفية في المصارف التجارية والاسلامية ، عمان ، ص 400.
19) ريتشارد بيرلي وستيوارت ميرز وفرانكلين الين، اساسيات تمويل المنشأة ، مرجع سابق، ص 932
20) د.خصاونة،احمد سليمان ،المصارف الاسلامية ، مرجع سابق ، ص 61.
21) د. الهيتي ، عبد الرزاق رحيم ، (1998). المصارف الاسلامية بين النظرية والتطبيق ، ط1 ،عمان ، دار اسامة للنشر والتوزيع ،ص 174.
22) د. عيد ، عادل عبد الفضيل ،(2007). الائتمان والمداينات في البنوك الاسلامية ،ط1، الاسكندرية ، دار الفكر الجامعي ، ص 22

23) د. الطيار ، عبد اللـه بن محمد بن احمد ، (1408) هجري ، البنـوك الاسـلامية بـين النظرية والتطبيق ، نادي القصيم ، بريده ، ص88
24) د.حنـون ، محمـد حسـن ، الاعـمال والخـدمات المصرفيـة في المصـارف التجاريـة والاسلامية ، مرجع سابق ، ص 303.
25) د. الهيتي ، عبد الرزاق رحيم ، المصـارف الاسـلامية بـين النظريـة والتطبيـق ، مرجـع سابق ، ص 194.
26) 31) د . ابو عرابي ،مروان محمد ،(2006) . الخـدمات المصرفيـة في البنـوك الاسـلامية والتقليدية ، ط1،عمان ، دار تسنيم للنشر والتوزيع ، ص 52.
27) د . الشمري ، صادق راشد حسين ، (2008) . اساسيات الصناعات المصرفية الاسـلامية ، عمان ، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع ، ص 20.
28) د. خصاونة ،احمد سليمان ، المصارف الاسلامية ، مرجع سابق ، ص 94.
29) د .الفطافطة ،حسـن محمـد ،التـأجير التمـويلي في الـدول العربيـة ، مرجـع سـابق ، ص22.
30) د. حنـون ، محمـد حسـن ، الاعـمال والخـدمات المصرفيـة في المصـارف التجاريـة والاسلامية ، مرجع سابق ، ص، 405.
31) د. الشمري ، صادق راشد حسين ، اساسيات الصـناعات المصرفيـة الاسـلامية ، مرجـع سابق ، ص72
32) المالقي ، عائشة الشرقاوي ، (2000) . البنوك الاسلامية التجربة بـين الفقـه والقـانون والتطبيق ،ط1، الدار البيضاء ، المركز الثقافي العربي ، ص569+578 +579
33) مقدمة عن معايير المحاسبة الدولية، د.مامون حمدان كلية الاقتصاد /قسم المحاسبة /جامعة دمشق منشور على الانترنت تاريخ الاطلاع 2012/5/27)

ثانيا : البنوك الاسلامية وشركات التأجير التمويلي المتخصصة
34) البنك الاسلامي الاردني /فرع الشميساني .
35) البنك العربي الاسلامي الدولي /دائرة التدقيق الشرعي .
36) مصرف الراجحي .
37) شركة الاهلي للتأجير التمويلي .
ثالثا : القوانين والانظمة والتعليمات .
38) قانون التأجير التمويلي رقم (45) لعام 2008 .
39) قانون البنوك رقم (28) لسنة 2000.
40) قانون ضريبة الدخل المؤقت رقم (28) لسنة 2009.
41) قانون مكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب رقم (46) لسنة 2007 .
42) التعليمات الخاصة بمكافحة غسل الاموال وتمويل الارهاب الخاصة بالشركات التي تمارس نشاط التأجير التمويلي لسنة 2011.
43) تعليمات سجل المأجورات المنقولة .
44) تعليمات التأجير التمويلي والتأجير المنتهي بالتمليك وتطبيق معايير المحاسبة الدولية المتعلقة بها.
45) المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر (المعدل في عام 1997).
رابعا : الندوات والابحاث .
46) ،ندوة بعنوان (التأجير التمويلي في الاردن ... الواقع الحالي والمستقبل) مقدمة منالسيد امجد السائح مدير عام الشركة المتخصصة للتاجير التمويلي ،جمعية البنوك في الاردن ،بتاريخ 2007/5/21
47) مقدمة عن معايير المحاسبة الدولية، د.مامون حمدان كلية الاقتصاد /قسم المحاسبة /جامعة دمشق بحث منشور على الانترنت تاريخ الاطلاع 2012/5/27)

48) المعالجة المحاسبية للاصول الثابتة في المحاسبة الحكومية ، د. محمد عبد الحليم عمر ،استاذ مساعد قسم المحاسبة ،كلية التجارة ، جامعة الازهر ،بحث منشور بالمجلة العلمية لكلية التجارة جامعة عين شمس 1992|.

49) د. درويش مرعى ، الإدارة المالية ، القاهرة ، نور الإيمان للطباعة ، 2007/2006 ، ص177-178 .

50) د. سمير محمد عبد العزيز ، التمويل وإصلاح خلل الهياكل المالية ، القاهرة ، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، 1997 ، ص 181 – 205 .

51) د.خصاونة ،احمد سليمان،(2008) .المصارف الاسلامية ،ط1، عمان ، جدارا للكتاب العالمي ،عالم الكتب الحديث ،ص94.

52) د . ارشيد ،عبد المعطي رضا وجودة ، محفوظ احمد ،(1999) .ادارة الإئتمان ،ط1،عمان ، دار وائل للطباعة والنشر ، ص 131 .

رابعا : المواقع الالكترونية

http:// www.ccd.gov.jo._ /company inquiry /company by aim action-

www.mhhe .com /bma8e

www.infotechaccountant .com

المحتويات